

PLAN LOCAL D'URBANISME

3^{ème} Modification simplifiée

Document approuvé le 08/12/2025



Pièce IVa. Règlement

Maitrise d'Ouvrage :

Commune d'Assas

Mairie d'Assas

2 Avenue de Castries, 34820 Assas

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau

>urbanisme & architecture

8 Rue Frédéric Bazille – 34 000 Montpellier

eMail : contact@robin-carbonneau.fr

Tel : 09 51 27 25 17 – 06 81 57 64 43

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	4
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	14
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	23
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ	29
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	35
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	46
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	55
ANNEXES	63
ANNEXE 1 – NUANCIERS	63
ANNEXE 2 – PALETTE VEGETALE INDICATIVE	64

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	
	Il s'agit d'une zone urbaine mixte constituant le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat mais aussi quelques services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. La zone UA comprend un secteur UAp constituant un ensemble d'intérêt patrimonial soumis à des règles particulières de protection du patrimoine historique. Rappel : La zone UA est concernée par les périmètres de protection de monuments historiques (servitude AC1) (l'église et une partie du château et ses galeries, la tour-pigeonnier de l'ancien château féodal). A ce titre la consultation pour avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est obligatoire pour tous travaux de construction, de réhabilitation, d'aménagement et de confortation des bâtiments existants ou à réaliser.
> Localisation	
	Cette zone correspond au cœur du village d'Assas qui concentrent le bâti ancien.
> Principaux objectifs	
	<u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u> - Mixité fonctionnelle (permettre notamment le développement éventuel des commerces, services et équipements) ; - Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable. <u>Dans l'ensemble de la zone UAp :</u> - Protection renforcée du patrimoine historique
> Principales traductions réglementaires	
	<u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u> - Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements ; - Règles d'implantations et de hauteur respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ; - Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur. <u>Dans le secteur UAp :</u> - Règles de préservation stricte des ensembles bâtis patrimoniaux (toitures, emprises au sol, etc.) ; - Règles architecturales renforcées concernant l'aspect extérieur.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 > Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autrement que dans les conditions visées à l'article 2 suivant.
- Les carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Les antennes relais.

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable (y compris en matière de circulation) :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- L'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

La démolition est soumise à permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé s'il concerne un bâtiment présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

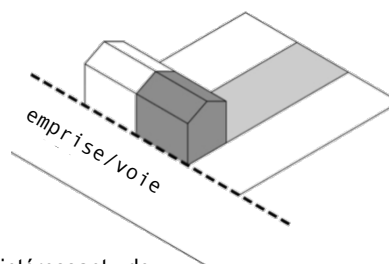
Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement** des emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

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

- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres ;
- pour respecter une servitude ;
- lorsqu'il s'agit de reconstruire un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une autorisation de démolir, auquel cas une implantation à l'identique peut être autorisée.

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

Les saillies (toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.



> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

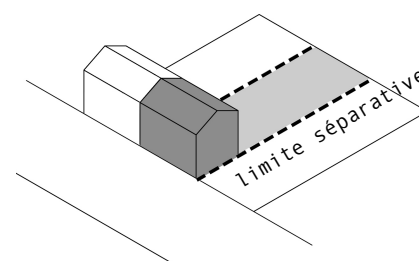
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ;
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément remarquable (ou patrimonial) de l'environnement naturel ou bâti ;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

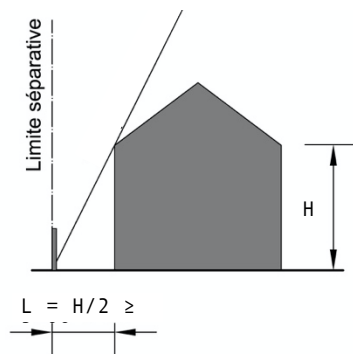


Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 \geq 3,00 \text{ m}$).

Dans le recul de 3 mètres, des saillies sont autorisées dans la zone de prospect séparatif à concurrence de 0,50 mètre maximum pour les avancées de toiture et 0,80 mètre maximum pour les balcons.

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'ordonnancement des constructions doit s'inscrire dans une démarche raisonnée de composition. Tout projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère argumentée (notice du projet architectural).

Les bâtiments doivent être regroupés et les masses organisées de façon cohérente. En s'inspirant des exemples locaux d'architecture vernaculaire, le plan de masse doit tenir compte des dénivelés naturels notamment.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

Sont donc concernées par le présent article toutes les constructions générant de l'emprise au sol (par exemple -liste non exhaustive : garage, annexe, abri de jardin, piscine, certaines terrasses, etc.).

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **75%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

En aucun cas, les constructions ou les extensions autorisées ne pourront être implantées sur les parties de sol à pente supérieure à 50%

Dans le secteur UAp :

Les emprises au sol ne peuvent excéder les emprises existantes à la date d'approbation du PLU. En conséquence aucune extension des emprises au sol ne pourra être autorisée.

Cette disposition n'est pas applicable aux piscines.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée ;
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages

techniques cheminées et autres superstructures exclus.

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

Hauteur totale :

La hauteur des constructions devra correspondre sensiblement aux hauteurs des constructions avoisinantes. Elles seront appréciées dans le cadre de l'examen du dossier de demande de permis de construire par l'Architecte de Bâtiments de France.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à une fois et demie la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1,00 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même largeur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15,00 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15,00 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

> Article 11 : Aspect extérieur

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

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

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

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

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être composées en se référant au parcellaire, notamment lorsque le linéaire sur rue est supérieur à 15 mètres, la façade doit être séquencée.

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

Les façades en pierres existantes ou en pierres de taille doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement, à l'exception des façades en pierre de taille. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

Dans le secteur UAp :

En plus des règles citées précédemment : en l'absence de porte cochère existante, le percement en pied de façade pour la création d'une entrée de garage est interdite.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin ou grattée. Les finitions d'aspect écrasé, gresé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

Dans le secteur UAp :

Les enduits blancs sont interdits.

Sur les façades des bâtiments remarquables identifiés sur les documents graphiques et sur les bâtiments aux façades en pierre de taille :

Les parements en bois sont interdits.

3) Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

Dans le secteur UAp :

A l'exception des bâtiments destinés au commerce, les volets roulants sont interdits.

4) Ferronneries

Les garde-corps doivent être constitués en règle générale de ferronnerie en harmonie avec la façade.

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

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile-canal ou similaire de teinte moyenne à claire, dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles, appelés (généralistes) et en bois (forgets) sont conservés

et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Les fenêtres mansardées et les chiens assis sont interdits.

Dans le cadre de création de toiture terrasse, les architectes de bâtiments de France devront être consultés en amont pour la définition du projet.

Dans le secteur UAp :

Les nouvelles toitures terrasses (y compris tropéziennes) sont interdites à l'exception des éléments de raccordement entre toits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, ventouses de gaz, paraboles, etc.

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

Les descentes d'eau pluviale de couleur blanche sont interdites. Les descentes d'eau pluviale de couleur grises sont également interdites lorsqu'elles ne présentent pas un aspect minéral ou métallique.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

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

- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.

- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture. Dans le secteur UAp, ils sont obligatoirement intégrés à la toiture (et non en surépaisseur).

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Rappel : l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

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

La hauteur des clôtures sur domaine public ne peut excéder 2,00 mètres.

Elles sont réalisées de préférence en pierres ou bien constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage à barreaudage vertical doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Les grillages peuvent être autorisés en limite séparative uniquement, dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour grillages) et sous réserve d'être masqués par une haie vive.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

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

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement.
Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- pour les bureaux et activités artisanales : une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de l'établissement ;
- pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

2) Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 1) précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants (dont la ramure commence à 2,00 mètre du sol ou plus) et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitation de faible densité, composée essentiellement d'habitat individuel, de services et d'activités. Elle est en partie soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation pour en garantir un aménagement cohérent.

La zone UD se divise en **deux secteurs**

- **UD1** caractérisé par une filière d'assainissement collectif
- **UD2** caractérisé par une filière d'assainissement non collectif et une densité moindre

Rappel : La zone UD est concernée par les périmètres de protection de monuments historiques (servitude AC1) (l'église et une partie du château et ses galeries, la tour-pigeonnier de l'ancien château féodal).

A ce titre la consultation pour avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est obligatoire pour tous travaux de construction, de réhabilitation, d'aménagement et de confortation des bâtiments existants ou à réaliser.

Rappel : La zone UD comporte des emprises affectées par un risque d'incendie de forêt identifié dans le PPRif (servitude PM1). Dans ces emprises, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

> Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur de village.

Le secteur UD1 correspond aux quartiers pavillonnaires situés à l'est du cœur de village.

Le secteur UD2 correspond aux quartiers pavillonnaires peu denses et arborés, situés aux abords de la voie de contournement ouest du cœur de village.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Confortement de l'habitat, amélioration de l'efficacité foncière.
- Mixité fonctionnelle, selon les enjeux ou le caractère du secteur et selon la compatibilité avec l'habitat.

Dans le secteur UD1 :

- Prise en compte de la filière d'assainissement collectif.

Dans le secteur UD2 :

- Prise en compte de la filière d'assainissement non collectif.
- Prise en compte de la particularité du tissu modérément dense et du paysage arboré.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou incendie de forêt :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions réglementaires

Dans la zone UD :

- Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements et activités selon les enjeux des secteurs ;
- Règles autorisant la densification selon les enjeux des secteurs.

Dans le secteur UD1 :

- Règles adaptées à la filière d'assainissement collectif

Dans le secteur UD2 :

- Règles adaptées à la filière d'assainissement non collectif
- Règles en faveur du maintien du tissu bâti modérément dense et du paysage arboré.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou incendie de forêt :

- Application du règlement du PPRi et du PPRif.
- Mesure en faveur de la non propagation du feu dans les espaces habités affectés par les risques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**Dans l'ensemble de la zone UD :

- Les aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce III).
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autrement que dans les conditions visées à l'article 2 suivant.
- Les carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.
- Les antennes relais.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation et/ou d'incendie de forêt (PPRi, PPRif) :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi et/ou du PPRif joints en annexes du PLU (Pièces Va).

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable (y compris en matière de circulation) :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- L'extension des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité, ou relevant de l'activité viticole traditionnelle (cave).

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

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

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

- Dans le secteur UD1 :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

- Dans le secteur UD2 :

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

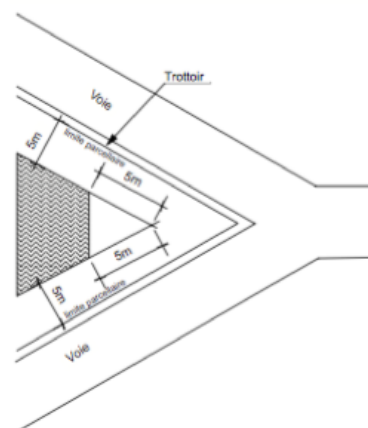
> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites des voies publiques et des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres (voir schéma ci-contre). Cette disposition ne s'applique pas à l'intersection des voies et chemins non ouverts à la circulation automobile.



> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

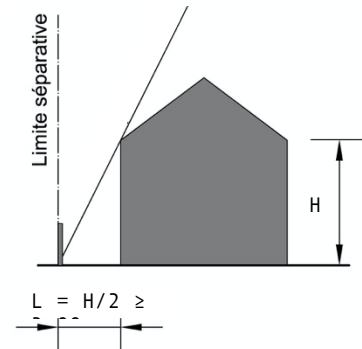
La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 \geq 3,00$ m).

Dans le recul de 3 mètres, des saillies sont autorisées dans la zone de prospect séparatif à concurrence de 0,50 mètre maximum pour les avancées de toiture et 0,80 mètre maximum pour les balcons.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.
- 4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

Sont donc concernées par le présent article toutes les constructions générant de l'emprise au sol (par exemple -liste non exhaustive : garage, annexe, abri de jardin, piscine, certaines terrasses, etc.).

2) Emprise au sol maximum

Dans le secteur UD1 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le secteur UD2 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à **20%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6,50 mètres** au haut de l'acrotère des toitures terrasses ou à l'égout de la couverture des toitures en pente sans excéder **8,50 mètres** au faîtage.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,80 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements en bois sont autorisés.

Les garde corps des balcons doivent être de forme simple et doivent s'inscrire dans un même plan.

Tous les types de bardages sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement s'harmoniser avec les teintes du nuancier des revêtements de façades (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits).. Le bardage de bois clair s'intégrant dans le paysage proche peut être admis.

2) Menuiseries / ferronneries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont tolérées.

3) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

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

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à

l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édifices techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vanelles.

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

- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.

- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

5) Clôtures

Rappel : l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

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

Les clôtures sur le domaine public ou en bordure de voie ne peuvent excéder à 1,80 mètres. Et doivent respecter les prescriptions suivantes :

Dans le secteur UD1 :

Elles sont constituées d'une grille, pouvant surmonter un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, doublée d'une haie vive.

Dans le secteur UD2 :

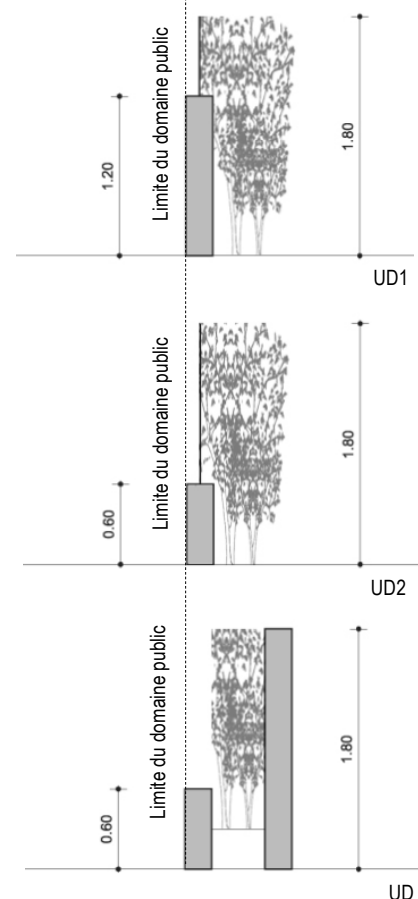
Elles sont constituées d'une grille, pouvant surmonter un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublée d'une haie vive.

Dans l'ensemble de la zone UD :

Toutefois, des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,80 mètre pourront être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale avec les constructions environnantes.

Dans ce cas l'implantation du mur devra respecter un retrait de 0,60 mètre par rapport à l'alignement de la voie de manière à pouvoir ménager les plantations extérieures destinées à dissimuler le mur de clôture. Un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre peut alors être aussi admis en limite du domaine public de manière à constituer des jardinières.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées de préférence par des éléments végétaux. A défaut, Les grillages peuvent être autorisés dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour grillages) et sous réserve d'être masqués par une haie vive.



> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

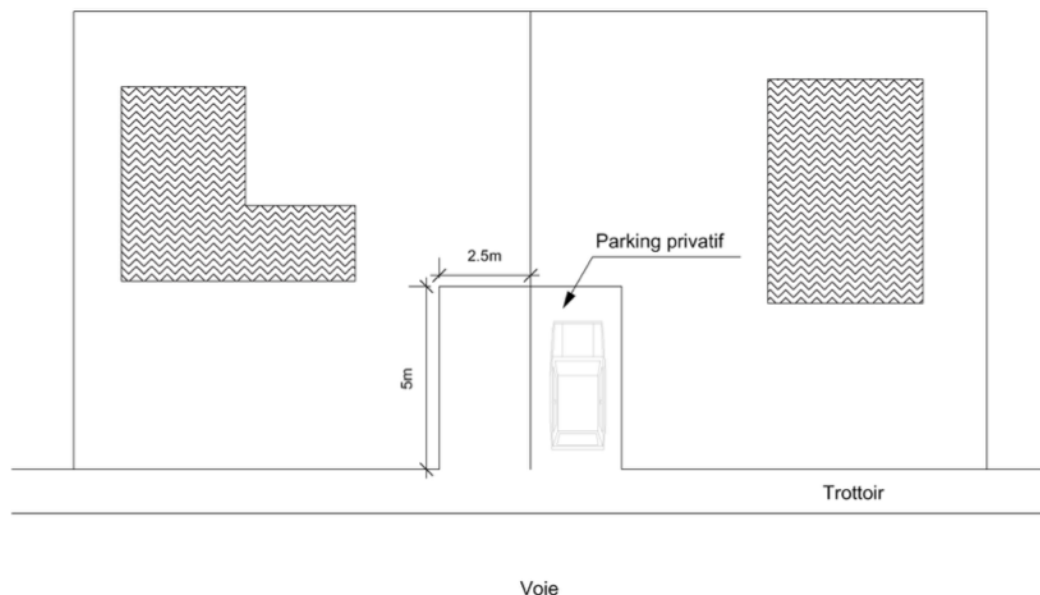
Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation dans le secteur UD1 :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher ;

Pour les constructions à usage d'habitation dans le secteur UD2 :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher, dont une directement accessible à partir du domaine public, il sera donc ni clos, ni couvert (voir schéma suivant).



Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieures non couvertes, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des places de stationnement "handicapé").

2) Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 1) précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Définition : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (bâtiments, annexes, terrasses, piscines, etc.), ni par les aires privées de stationnement, ni par les voiries d'accès privées, qu'elles soient imperméabilisées ou non.

Dans l'ensemble de la zone UD :

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants (dont la ramure commence à 2,00 mètre du sol ou plus) et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les espaces libres sont plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant pour 50 m² minimum.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Des dispositifs de récupération de l'eau de pluie doivent être aménagés sur le terrain de l'opération :

- Soit sous forme de bassins paysagers aménagés,
- Soit sous forme de cuves enterrées ou intégrées à la construction.

Dans le secteur UD1 :

Au moins 30% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et donc végétalisés.

Dans le secteur UD2 :

Au moins 60% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et donc végétalisés.

Dans les emprises affectées par un risque d'incendie de forêt (PPRif) :

La plantation de résineux est interdite. La plantation de pyracanthe, cyprès, genêts, ajoncs, épineux, eleagnusebbingei, très inflammables, est également proscrite.

Les arbres et bouquets d'arbres, qui peuvent être tolérés ponctuellement (ombrage), doivent être espacés les uns des autres, des limites d'unité foncière, des limites de zone et des constructions voisines d'au moins 5,00 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques, accueillant principalement des activités d'industrie, d'artisanat et de commerce de gros.

Rappel : La zone UE comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRI (servitude PM1). Dans ces emprises, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

> Localisation

- La zone UE correspond à la zone d'activités située au Sud de la commune en limite avec Teyran.

> Principaux objectifs

- Accueil d'activités économiques.
- Prise en compte de la morphologie bâtie dans son rapport aux milieux agricoles et naturels.
- Prise en compte du risque identifié pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant l'implantation de l'industrie, de l'artisanat et des commerces.
- Règles adaptées à la préservation des perspectives et des paysages agricoles et naturels.
- Application du règlement du PPRI.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Toutes les occupations et utilisations du sols autres que celles visées à l'article 2 suivant et notamment :
- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.
- Les antennes relais.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (PPRI) :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRI joint en annexe du PLU (Pièces Va).

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.

- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage.
- Les commerces à l'exception du commerce de détail.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

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

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf disposition particulière prévue sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- **5,00 mètres** de l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport aux limites séparatives.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins **5,00 mètres**.

> Article 9 : Emprise au sol1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

Sont donc concernées par le présent article toutes les constructions générant de l'emprise au sol.

2) Emprise au sol maximum

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **80 %**.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11 mètres**.

Pour les extensions de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

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

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

1) Façades

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Tous les types de bardages sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement s'harmoniser avec les teintes du nuancier des revêtements de façades (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits).. Le bardage de bois clair s'intégrant dans le paysage proche peut être admis.

2) Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

3) Toitures

Les toitures doivent avoir une pente maximale de **35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

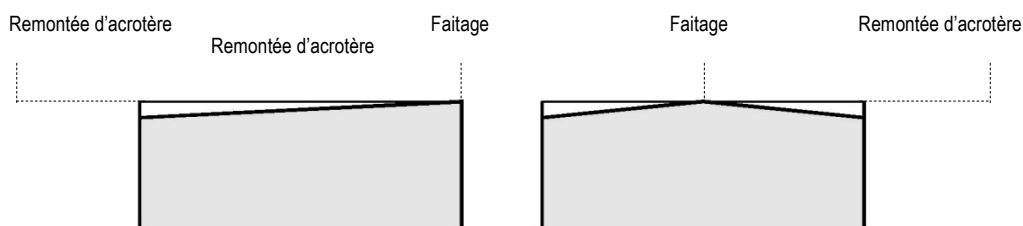
Les couvertures des toitures sont adaptées à la taille et au gabarit des constructions.

Les couvertures en tuile sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

NB : Les toitures en pente ne reçoivent pas obligatoirement une couverture de tuiles : les couvertures métalliques sont autorisées, dans le respect du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

Les toitures à faible pente sont autorisées : les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique suivante)



4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vanelles.

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

- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates ou à faible pente admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.

- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture.

5) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à

3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Des aires dédiées au stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévues à raison de 0,8 m² pour 60 m² de surface de plancher, sans être inférieures à 6 m².

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants (dont la ramure commence à 2,00 mètre du sol ou plus) et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier pour créer des masques autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone Ueq

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

Il s'agit d'une zone à vocation principale de services urbains et d'équipements publics, notamment sportifs et médico-sociaux.

La zone Ueq se divise en **deux secteurs** :

- **Ueq1** correspondant à la salle polyvalente des Crouzets et ses abords
- **Ueq2** correspondant aux autres équipements

> Localisation

La zone Ueq correspond à l'entrée Sud du village, de part et d'autre de la RD 109.

Le secteur Ueq1 correspondant à la partie de la zone située à l'ouest de la RD 109 (Crouzets)

Le secteur Ueq2 correspondant à la partie de la zone située à l'est de la RD 109

> Principaux objectifs (cf. PADD)

- Mettre en adéquation accueil de population et niveau d'équipement,
- Renforcer la couronne verte autour et pénétrant le centre habité,
- Mettre en valeur les entrées de village,
- Préserver l'environnement, prendre en compte les risques naturels.

> Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant principalement les équipements publics,
- Règles pour le maintien et la restauration des trames vertes urbaines et pour la protection des arbres remarquables.

Dans la zone Ueq1 :

- Règles limitant l'usage du secteur aux équipements (adjonction d'une annexe ou d'une extension à la salle des Crouzets) en interdisant le commerce.
- Règles pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

Dans le secteur Ueq2 :

- Règles admettant les nouveaux commerces relevant des services médico-sociaux.
- Règles admettant le maintien des commerces existants.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone Ueq :

Toutes les occupations et utilisations du sols autres que celles visées à l'article 2 suivant et notamment :

- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les campings.

- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.
- Les antennes relais.

Dans le secteur Ueq1 :

- Les commerces.

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ueq :

- Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles relèvent des destinations admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans le secteur Ueq1 :

- Sont admis les aménagements, constructions et installations à destination d'équipement collectif et services publics liés à l'augmentation des capacités de la salle polyvalente des Crouzets dans les conditions suivantes :
 - dans la limite de 200 m² de SDP supplémentaires s'ils sont réalisés sous la forme de bâtiment détaché du bâtiment existant
 - dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision allégée du PLU s'ils sont réalisés sous forme d'extension du bâtiment existant.
- Des dispositions particulières pourront être imposées pour tenir compte des conclusions de l'étude de la vulnérabilité aux incendies de forêt (MTDA, avril 2023), jointe en annexes du PLU.

Dans le secteur Ueq2 :

- Sont admis les aménagements, constructions et installations à destination d'équipement collectif et services publics de type établissement de santé et d'action sociale, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- Sont admis les nouveaux commerces sous réserve qu'ils relèvent d'activités de services médico-sociaux (cabinet médical, pharmacie, etc.). Les commerces existants à la date d'approbation de la 1^{ère} révision allégée du PLU ne sont pas soumis à cette réserve.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf disposition particulière prévue sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- **5,00 mètres** de l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à **5,00 mètres**.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise à l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 13.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9,50 mètres**.

Pour les extensions de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

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

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible, lorsque le gabarit des bâtiments l'autorise, du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole. Pour autant l'architecture contemporaine n'est pas prohibée.

1) Façades

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Tous les types de bardages sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement s'harmoniser avec les teintes du nuancier des revêtements de façades (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits).. Le bardage de bois clair s'intégrant dans le paysage proche peut être admis.

2) Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

3) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocre, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vanelles.

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

- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates ou à faible pente admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.

- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture.

5) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

A défaut, Les grillages peuvent être autorisés, dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour grillages) et sous réserve d'être masqués par une haie vive.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Les besoins inhérents aux constructions à implanter doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette de

l'opération ou sur les espaces publics limitrophes.

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants (dont la ramure commence à 2,00 mètre du sol ou plus) et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier pour créer des masques autour des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres y compris les espaces boisés relevant des trames vertes à restaurer repérées aux plans de zonage doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant pour 40 m² minimum.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

> Description

La zone 2AU recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'ensemble intéressant chacun des différents secteurs de la zone dans leur globalité, et soumis à orientations d'aménagement et de programmation pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat, mais autorisant aussi notamment les commerces et les équipements publics.

La zone 2AU se divise en **quatre secteurs**

- **2AU1** correspondant à l'opération des Crouzets.
- **2AU2** correspondant à l'opération du secteur Est.
- **2AU3** correspondant à l'opération du Pré du Clos.
- **2AU4** correspondant à l'opération des Colombiers.

Le secteur 2AU1 se divise en **deux sous-secteurs**

- **2AU1a** correspondant à des espaces d'habitat sur parcelles bocagères, qui comporte un sous-secteur 2AU1ah, nécessitant des règles de hauteur adaptées pour la préservation des sites.
- **2AU1b** correspondant à des espaces d'habitat intégré à la pente.

Le secteur 2AU2 se divise en **trois sous-secteurs** :

- **2AU2a**, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat collectif,
- **2AU2b**, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat intermédiaire,
- **2AU2c**, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat individuel groupé.

Le secteur 2AU4 se divise en **deux sous-secteurs** :

- **2AU4a**, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat individuel,
- **2AU4b**, correspondant à un secteur consacré principalement à recevoir de l'habitat intermédiaire (ou individuel groupé).

Rappel : La zone 2AU est concernée par les périmètres de protection de monuments historiques (servitude AC1) (l'église et une partie du château et ses galeries, la tour-pigeonnier de l'ancien château féodal).

A ce titre la consultation pour avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est obligatoire pour tous travaux de construction, de réhabilitation, d'aménagement et de confortation des bâtiments existants ou à réaliser.

Rappel : La zone 2AU est concernée en partie (secteur 2AU4) par le périmètre de protection rapproché du forage Fleurette (servitude AS1). Dans cette emprise l'occupation et l'utilisation du sol doit respecter les dispositions de la DUP.

Rappel : La zone 2AU comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRi (servitude PM1). Dans ces emprises, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

Rappel : La zone 2AU comporte des emprises affectées par un risque d'incendie de forêt identifié dans le PPRif (servitude PM1). Dans ces emprises, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

> Localisation

- Le secteur 2AU1 est situé à l'ouest du village, au lieu-dit Les Crouzets.
- Le sous-secteur 2AU1a correspond à la partie ouest du secteur. Il contient un autre sous-secteur 2AUah en partie nord.
- Le sous-secteur 2AU1b correspond à la partie sud-est du secteur.
- Le secteur 2AU2 est situé à l'est du village, le long de la RD109E1, de part et d'autre du Valat de la Fontaine, affluent du Salaison.
- Le sous-secteur 2AU2a correspond à la partie nord-ouest du secteur, longeant la RD109E1.
- Le sous-secteur 2AU2b correspond à la partie centrale du secteur (hors zone inondable).
- Le sous-secteur 2AU2c correspond à la partie est du secteur, au contact du tissu bâti constitué du quartier pavillonnaire de la Monteille.
- Le secteur 2AU3 est situé au centre du village, en dent creuse.
- Le secteur 2AU4 est situé à l'ouest de l'espace aggloméré du centre villageois, le long de la RD109E2.
- Le sous-secteur 2AU4a correspond à la partie ouest du secteur, boisée.
- Le sous-secteur 2AU4b correspond à la partie est du secteur (prairie bordée d'arbres au nord et à l'est).

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Confortement de l'habitat, amélioration de l'efficacité foncière.
- Mixité fonctionnelle, selon les enjeux ou le caractère du secteur et selon la compatibilité avec l'habitat.
- Mise en œuvre des projets dans le respect des principes des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou incendie de forêt :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

>Principales traductions règlementaires

Dans la zone 2AU :

- Règles autorisant l'implantation des commerces, services et équipements et activités selon les enjeux des secteurs ;
- Règles autorisant la densification selon les enjeux des secteurs ;
- Règles traduisant les principes des orientations d'aménagement et de programmation en fonction des secteurs (notamment limitation des hauteurs dans le sous-secteur 2AU1 pour préserver les vues).

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou incendie de forêt :

- Application du règlement du PPRi et du PPRif.
- Mesure en faveur de la non propagation du feu dans les secteurs habités à risques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Les aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce III).
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

- les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;
- Les antennes relais.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation et/ou d'incendie de forêt (PPRi, PPRif) :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi et/ou du PPRif joints en annexes du PLU (Pièces Va).

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone ne peut s'opérer que dans le cadre d'opérations d'ensemble intéressant chacun des secteurs (2AU1, 2AU2, 2AU3, 2AU4) dans sa globalité.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de danger grave, de risque d'insalubrité ou de nuisance inacceptable (y compris en matière de circulation) :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités des réseaux et notamment des ressources en eau potable.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

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

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

- Dans les secteurs 2AU1, 2AU2 et 2AU3 :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

- Dans le secteur 2AU4 :

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux limites des voies publiques et des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Une implantation à l'alignement des voies est également admise.

Dans le sous-secteur 2AU2a :

Les constructions autorisées doivent être soit à l'alignement, soit respecter un retrait de 13,00 mètres maximum par rapport à la Route Départementale.

Dans le sous-secteur 2AU2b :

Les constructions autorisées doivent être soit à l'alignement, soit respecter un retrait de 6 mètres maximum par rapport à la Route Départementale.

Cas particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

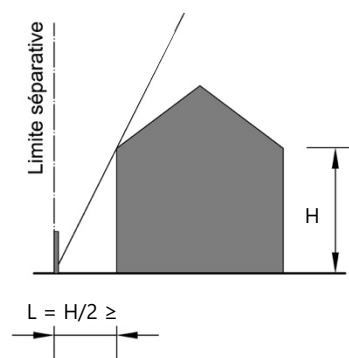
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 \geq 3,00$ m).

Dans le recul de 3 mètres, des saillies sont autorisées dans la zone de prospect séparatif à concurrence de 0,50 mètre maximum pour les avancées de toiture et 0,80 mètre maximum pour les balcons.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.



- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
 - 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.
 - 4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).
- Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

Sont donc concernées par le présent article toutes les constructions générant de l'emprise au sol (par exemple -liste non exhaustive : garage, annexe, abri de jardin, piscine, certaines terrasses, etc.).

2) Emprise au sol maximum

Dans l'ensemble de la zone 2AU à l'exception des sous-secteurs 2AU1a (dont 2AU1ah) et 2AU4a :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le sous-secteur 2AU1a (y compris 2AU1ah) :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à **30%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le sous-secteur 2AU4a :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à **10%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur :

Dans le secteur 2AU1 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux d'aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseur et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Dans les secteurs 2AU2, 2AU3 et 2AU4 :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseur et autres superstructures exclus.

2) Hauteur maximale :

Dans le sous-secteur 2AU1a (y compris 2AU1ah) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres au haut de l'acrotère des toitures terrasses ou à l'égout de la couverture des toitures en pente sans excéder 8,50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 8,50 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur 2AU1ah :

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur maximale des constructions est fixée à la cote 124,50 m NGF.

Dans le sous-secteur 2AU1b :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres au haut de l'acrotère des toitures terrasses végétalisées obligatoires.

Dans le sous-secteur 2AU2a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Dans le sous-secteur 2AU2b :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres au haut de l'acrotère des toitures terrasses ou à l'égout de la couverture des toitures en pente sans excéder 8,50 mètres au faîtage.

La hauteur au haut de l'acrotère des toitures terrasses pourra être portée à 8,50 mètres pour les façades des constructions donnant sur le ruisseau (cf. schéma ci-contre).



Dans les sous-secteurs 2AU2c et 2AU4a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres au haut de l'acrotère des toitures terrasses ou à l'égout de la couverture des toitures en pente sans excéder 8,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur 2AU3 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres au haut de l'acrotère des toitures terrasses ou à l'égout de la couverture des toitures en pente sans excéder 12,00 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur 2AU4b :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout de la couverture des toitures en pente ou au haut de l'acrotère des toitures terrasses. Ponctuellement, cette hauteur pourra être portée à 9,50 mètres, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol des constructions, hors constructions annexes.

> Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les parements en bois sont autorisés.

Les gardes corps des balcons doivent être de forme simple et doivent s'inscrire dans un même plan.

Tous les types de bardages sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement s'harmoniser avec les teintes du nuancier des revêtements de façades (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Le bardage de bois clair s'intégrant dans le paysage proche peut être admis.

En cas de longueur de façade supérieure à 12,00 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

Dans les sous-secteurs 2AU2a et 2AU2b :

La lecture du socle, du corps et du couronnement du bâtiment devra être lisible, soit par l'expression des rythmes et proportions des ouvertures, soit par l'expression des matériaux :

- Socle en pierre massive
- Corps en maçonnerie enduite
- Couronnement

2) Menuiseries / ferronneries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont tolérées.

3) Toitures

La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

Dans le sous-secteur 2AU1b :

Les toitures terrasses végétalisées ou les toitures à faible pente végétalisées sont obligatoires.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

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

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les toitures intégrant des installations solaires sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la

qualité et à l'architecture du bâtiment :

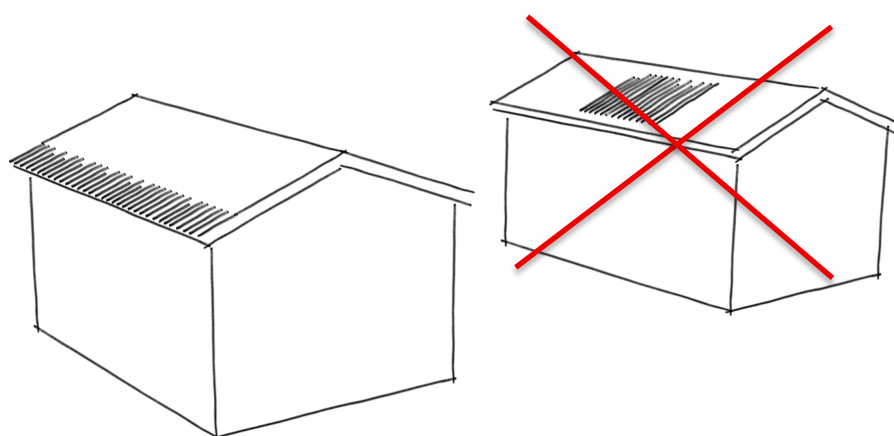
- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.
- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture.

Dans le secteur 2AU1a :

Sur les toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être admis uniquement sur la partie non visible depuis le château, donc côté Sud et/ou Ouest.

Aussi, la tuile en terre cuite doit rester le matériau de référence en tant que composante de l'architecture traditionnelle locale. Il est donc impératif de limiter l'introduction de matériaux étrangers en toiture pour préserver le paysage global aux abords du château.

Dans son périmètre de compétence, l'Architecte des Bâtiments de France pourra soumettre leur implantation au respect de prescriptions particulières. Sur les versants Sud et Ouest, il recommande l'utilisation de panneaux de teinte « brun » ou « terre cuite » sur une seule bande basse (cf. schémas ci-dessous).



En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires et éléments techniques doivent être dissimulés par les remontées d'acrotères (ils ne doivent pas dépasser la hauteur des acrotères).

Dans le secteur 2AU1b :

Les panneaux solaires seront implantés au centre des toitures terrasses avec un retrait périphérique de minimum 1 mètre.

5) Clôtures

Rappel : l'édification des murs de clôture est soumise à autorisation.

Tout mur de clôture doit être traité en harmonie avec les constructions qu'elles entourent ou avec les clôtures contigües pour former un ensemble cohérent.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre et doivent respecter les prescriptions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

Sur le domaine public :

- Elle sont en règle générale constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage à barreaudage vertical doublé d'une haie vive. Toutefois, des murs pleins enduits ou en pierre pourront être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale avec les constructions environnantes. Dans ce dernier cas, l'implantation du mur devra respecter un retrait de 0,60 mètre par rapport à l'alignement de la voie de manière à ce que la haie vive soit implantée entre le domaine public et le mur de clôture pour créer une interface végétale.

- La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans les parties intérieures des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les clôtures en panneaux ajourés ou pleins ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

En limite séparative :

- Les clôtures constituées d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage sont admises. Elle devront être doublée d'une haie vive.

Dans le secteur 2AU1 :

Sur le domaine public :

- Les murs pleins admis pourront être implantés à l'alignement du domaine public lorsqu'une bande plantée est aménagée sur ce dernier. Dès lors, le recul de 0,60 m n'est pas imposé au droit des bandes végétalisées et des haies réalisées sur le domaine public.
- Les clôtures constituées d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage peuvent être admise ; elles devront alors être doublées d'une haie vive.
- Sous réserve d'une justification par des motifs techniques lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles (topographie notamment), les murs de soutènement peuvent être admis en limite d'emprise publique.

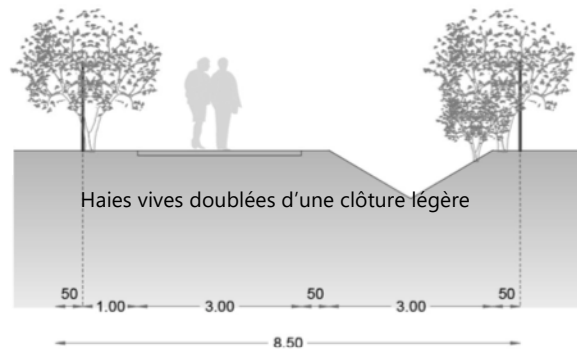
Dans le secteur 2AU2 :

Les clôtures doivent respecter les typologies décrites ci-dessous et dans les schémas ci-contre, selon les dispositions prévues sur les documents graphiques.

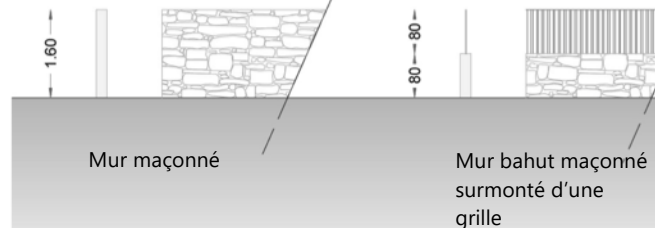
- Type 1 : cf. schéma ;
- Type 2 : cf. Schéma ;
- Type 3 : clôture légère non rigide ;
- Type 4 : clôture de 0,80 mètre de hauteur, non rigide ou muret pierre.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées de préférence par des éléments végétaux. A défaut, Les grillages peuvent être autorisés dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour grillages) et sous réserve d'être masqués par une haie vive.

Type 1



Type 2



> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou places de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher ;

Dans le sous-secteur 2AU1ah :

- Un minimum d'1 place de stationnement pour 4 logements.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieures non couvertes, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des places de stationnement "handicapé").

2) Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du 1) précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Définition : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (bâtiments, annexes, terrasses, piscines, etc.), ni par les aires privées de stationnement, ni par les voiries d'accès privées, qu'elles soient imperméabilisées ou non.

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

Les espaces libres sont plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant pour 50 m² minimum.

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants (dont la ramure commence à 2,00 mètres du sol ou plus) et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Des dispositifs de récupération de l'eau de pluie doivent être aménagés sur le terrain de l'opération :

- Soit sous forme de bassins paysagers aménagés,
- Soit sous forme de cuves enterrées ou intégrées à la construction.

Dans l'ensemble de la zone 2AU à l'exception des secteurs 2AU3 et 2AU4 et du sous-secteur 2AU1a (dont 2AU1ah) :

Au moins 30% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et donc végétalisés.

Dans le secteur 2AU3 :

Au moins 20% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et donc végétalisés.

Dans les sous-secteurs 2AU1a (y compris 2AU1ah) et 2AU4b :

Au moins 50% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et donc végétalisés.

Dans le sous-secteur 2AU4a :

Au moins 70% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et donc végétalisés.

Dans les emprises affectées par un risque d'incendie de forêt (PPRif) :

La plantation de résineux est interdite. La plantation de pyracanthe, cyprès, genêts, ajoncs, épineux, eleagnusebbingei, très inflammables, est également proscrite.

Les arbres et bouquets d'arbres, qui peuvent être tolérés ponctuellement (ombrage), doivent être espacés les uns des autres, des limites d'unité foncière, des limites de zone et des constructions voisines d'au moins 5,00 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION**> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale**Dans le sous-secteur 2AU4b :

Le recours à 2 types d'énergies renouvelables dont au moins une d'origine solaire (thermique ou photovoltaïque) est obligatoire.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)	
> Description	
	La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère. La zone A comporte 3 secteurs : - Ap, qui appelle à être protégé plus fortement en raison de la grande qualité agronomique, biologique ou économique du sol (AOC) et du contexte paysager à considérer. - Ac, appelant à accueillir des constructions agricoles et des équipements agricoles mutualisables ou non. - Ae, appelant à accueillir la cave coopérative dans le cadre d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Rappel : La zone A est concernée par les périmètres de protection de monuments historiques (servitude AC1) (l'église et une partie du château et ses galeries, la tour-pigeonnier de l'ancien château féodal). A ce titre la consultation pour avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) est obligatoire pour tous travaux de construction, de réhabilitation, d'aménagement et de confortation des bâtiments existants ou à réaliser. Rappel : La zone A est concernée par le périmètre de protection rapproché du forage Fleurette (servitude AS1). Dans cette emprise l'occupation et l'utilisation du sol doit respecter les dispositions de la DUP. Rappel : La zone A comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRI ou par un risque d'incendies de forêt identifié dans le PPRif (servitudes PM1). Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.
> Localisation	
	La zone A correspond à la plaine agricole disséminée sur le territoire communal. Le secteur Ac correspond à la partie limitrophe avec Teyranau Sud de la commune. Le secteur Ae correspond à des terrains situés entre le Salaison et la RD109, entre La Serre et Fontanille. Le secteur Ap correspond à la plaine agricole aux abords du château, au Nord du bâti communal et sur la partie Ouest de la commune.
> Principaux objectifs	
	<u>Dans l'ensemble de la zone A :</u> - Maintien/développement de l'activité agricole. - Diversification des activités agricoles (agritourisme). - Maintien / évolution des activités artisanales et commerciales présentes ponctuellement dans la zone agricole <u>Dans le secteur Ac :</u> - Maintien/développement de bâtiments agricoles de gabarit important des équipements agricoles mutualisables ou non, compatibles avec la proximité de la zone économique voisine.

Dans le secteur Ae :

- Implantation de la cave coopérative.

Dans le secteur Ap :

- Protection des terres agricoles ;
- Protection vis à vis des risques identifiés ;
- Protection des vues de valeurs sur le grand paysage.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation ou d'incendie de forêt :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

>Principales traductions réglementairesDans l'ensemble de la zone A :

- Restriction des habitations nouvelles (à l'exception du changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques et de habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole).
- Règles autorisant la diversification des activités agricoles (agritourisme).
- Règles autorisant les bâtiments agricoles.
- Autorisation des activités (par changement de destination des constructions existantes).

Dans le secteur Ap :

- Interdiction de toute nouvelle construction.

Dans le secteur Ac :

- Autorisation des constructions agricoles de gabarit important et des équipements nécessaires à l'activité agricole, mutualisables ou non.
- Interdiction des constructions incompatibles avec la proximité de la zone économique voisine.

Dans le secteur Ae :

- Autorisation des constructions industrielles nécessaires à l'activité de transformation, élevage, stockage, vente et formation de la cave.
- Interdiction de l'élevage d'animaux.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou d'incendie de forêt :

- Application du règlement du PPRI et du PPRIf.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**Dans l'ensemble de la zone A :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 suivant et notamment :
- Les constructions destinées à l'habitation autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
 - Les bureaux.
 - Les constructions destinées au commerce autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
 - Les constructions destinées à l'artisanat autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
 - Les constructions destinées à l'industrie autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
 - Les carrières.
 - Les campings.
 - L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques.

Dans le secteur Ac:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité de la zone économique voisine.

Dans le secteur Ae:

- L'élevage.

Dans le secteur Ap:

- Toute nouvelle construction à l'exception des équipements publics et aménagements d'intérêt général (tels que notamment les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique).

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation et/ou d'incendie de forêt (PPRi, PPRif) :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi et/ou du PPRif joints en annexes du PLU (Pièces Va).

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A :

- La création de surface de plancher à usage d'habitation (H) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques.
- La création de surface de plancher à usage de commerce ou d'artisanat (C/A) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques.
- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU des équipements d'intérêt collectif et services publics, 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.
- Les antennes relais dans les périmètres expressément identifiés sur les documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ac et Ap:

- Sous réserve que le bâtiment d'exploitation soit réalisé et opérationnel : les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite d'une habitation par exploitation, et à condition que les constructions soient implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. Une adaptation limitée de cette distance pourra être autorisée sous réserve d'être dûment justifiée par des conditions techniques, topographiques ou d'environnement particulières.
- L'extension des habitations existantes (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), jusqu'à concurrence de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires, lorsqu'elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ;

- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping d'une part, et les chambres d'hôtes aménagés dans le volume existant des bâtiments de l'exploitation d'autre part, à condition que ces installations soient nécessaires à une activité complémentaire et dépendante de l'activité agricole.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap

- La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, des équipements indispensables, et à l'accueil du public hors hébergement, directement liés et nécessaires à l'exploitation, sous réserve que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié.
- Les constructions destinées au commerce nécessaires à la vente directe, sur place, des produits des exploitations agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de correspondre à une activité liée à la vocation agricole de la zone.
- Les serres d'une hauteur inférieure à 4,00 mètres.

Dans le secteur Ae :

- Dans l'emprise expressément repérée sur les documents graphiques et dans les conditions de hauteur figurant sur les documents graphiques, et sous réserve d'être nécessaire à l'activité de la cave coopérative :
- La création de surface de plancher destinée à l'industrie, aux bureaux et à l'habitation dans la limite d'une seule habitation.

Dans le secteur Ap :

- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole et l'extension des habitations existantes (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), jusqu'à concurrence de 50 m² maximum de Surface de Plancher.
- Les serres d'une hauteur inférieure à 4,00 mètres, amovibles, sans fondation de type dalle ou semelle.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

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

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

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

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

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, la constructibilité des terrains concernés est conditionnée à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'Urbanisme.

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage, de stationnement des véhicules ou aire de nettoyage des engins agricoles), (peuvent) se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf disposition particulière prévue sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- **5,00 mètres** de l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cas particulier : Liaison Intercantonale d'Evitement Nord de Montpellier (L.I.E.N.) :

Les constructions doivent être implantées en respectant aussi un recul minimal de :

- **35,00 mètres** minimum de l'axe de la voie

Autre cas particulier :

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien en observant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport aux limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « 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. »

Sont donc concernées par le présent article toutes les constructions générant de l'emprise au sol (par exemple -liste non exhaustive : garage, annexe, abri de jardin, piscine, certaines terrasses, etc.).

2) Emprise au sol maximum

Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter une surface supérieure à **70%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception de Ac :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres**.

Pour les extensions de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Dans le secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10,00 mètres**.

Dans le secteur Ae :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

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

L'architecture des constructions doit éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments languedociens à usage agricole.

Notamment, pour les interventions sur le bâti agricole ancien (jusqu'au milieu du XXe siècle) en pierre, les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

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

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

1) Façades

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Tous les types de bardages sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

2) Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

3) Toitures

La pente des toitures est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures sont adaptées à la taille et au gabarit des constructions.

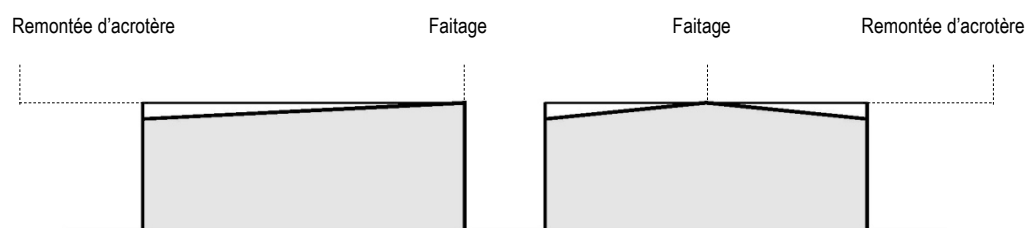
Les couvertures en tuile sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

NB : Les toitures en pente ne reçoivent pas obligatoirement une couverture de tuiles : les couvertures métalliques sont autorisées, dans le respect du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

Dans le secteur Ac :

Les toitures à faible pente sont autorisées : les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage. (cf. : Coupe schématique suivante)



4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vantelles.

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

- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates ou à faible pente admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.

- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture.

NB : Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments remarquables repérés sur les pièces graphiques du règlement (Pièce IVb) (limitation de la surface de panneaux jusqu'au refus de pose de panneaux solaires selon le contexte et les enjeux paysagers).

Pour toute nouvelle construction destinée à l'exploitation agricole recevant des panneaux solaires, le projet (notamment le volume à bâtir) devra être adapté aux besoins de l'exploitation agricole et devra faire la démonstration de sa nécessité.

Les panneaux solaires ne peuvent être implantés directement au sol : les centrales solaires sont interdites.

5) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants (dont la ramure commence à 2,00 mètre du sol ou plus) et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier pour créer des masques autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION**> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale**

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle est en partie soumise à orientations d'aménagement et de programmation pour en garantir un aménagement cohérent.

La zone N comprend 1 secteur :

- **Nh** correspondant aux espaces naturels habités ou à l'interface des espaces habités.

Le secteur Nh se divise en 2 sous-secteurs :

- **Nh1** correspondant à un périmètre d'assainissement collectif.
- **Nh2** correspondant à un périmètre d'assainissement non collectif.

Rappel : La zone N d'Assas est concernée en partie par le périmètre de protection de monuments historiques (servitude AC1) (l'église et une partie du château et ses galeries, tour-pigeonnier de l'ancien château féodal).

Rappel : La zone N est concernée par les périmètres de protection rapproché des forages Fleurette et Triadou (servitude AS1). Dans ces emprises l'occupation et l'utilisation du sol doit respecter les dispositions des DUP.

Rappel : La zone N comporte des emprises affectées par un risque d'inondation identifié dans le PPRi ou par un risque d'incendies de forêt identifié dans le PPRif (servitudes PM1). Dans ces emprises, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises à des règles particulières.

> Localisation

Cette zone correspond dans l'ensemble aux reliefs boisés et aux espaces de garrigues. Ceux-ci sont disséminés sur l'ensemble de la commune.

Le secteur Nh correspond aux espaces naturels avec un habitat diffus de la commune.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites,
- Extension limitée des habitations existantes (plus ou moins selon la vocation du secteur)

Dans le secteur Nh et ses sous-secteurs Nh1 et Nh2 :

- Prise en compte du caractère habité du secteur et des différentes filières d'assainissement.

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation ou d'incendie de forêt :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

>Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone N :

- Principe d'inconstructibilité ;
- Interdiction des habitations nouvelles ;
- Autorisation des équipements d'intérêt collectif et services.

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nh :

- Encadrement strict de l'extension limitée des habitations existantes et de l'implantation des piscines.

Dans le secteur Nh et ses sous-secteurs Nh1 et Nh2 :

- Règles autorisant l'extension limitée des habitations existantes et les piscines.
- Règles encadrant les différentes filières d'assainissement.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation ou d'incendie de forêt :

- Application du règlement du PPRi et du PPRif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N :

Les nouvelles constructions, à l'exception de celles expressément autorisées à l'article 2, notamment :

- Les aménagements incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce III).
- Les habitations nouvelles autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les bureaux.
- Les constructions destinées au commerce autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les constructions destinées à l'artisanat autrement que dans les conditions prévues à l'article 2 suivant.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les serres.
- Les campings.
- L'implantation des résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers autres que ceux destinés à la collecte régulière des ordures ménagères, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorque).
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la protection collective contre les risques ;

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation et/ou incendie de forêt (PPRi, PPRif) :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas le règlement du PPRi et/ou du PPRif joints en annexes du PLU (Pièces Va).

Dans le périmètre de francs bords de part et d'autre des cours d'eaux (10 m) et de part et d'autre des fossés (5 m) :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Le confortement et l'amélioration, sans extension, des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- Les piscines sur les terrains occupés par une habitation dans la limite de 25 m² de surface, et sous réserve de ne pas en être implantées à une distance de plus de 15 m de l'habitation.
- La création de surface de plancher à usage de commerce ou d'artisanat (C/A) par changement de destination des bâtiments expressément identifiés sur les documents graphiques.
- Les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements d'intérêt collectif et services publics, les aménagements d'intérêt général (tels que les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique, et à la défense incendie).
- Les aménagements, constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de type équipement sportif.
- Les gîtes et chambre d'hôtes sont possibles dans le cas d'habitations déjà existantes et sous réserve d'accès aux réseaux suffisamment dimensionnés pour l'accueil supplémentaire occasionné par cette activité.
- Les antennes relais dans les périmètres expressément identifiés sur les documents graphiques.

Dans la zone N à l'exception du secteur Nh :

- L'extension des habitations (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), jusqu'à concurrence de 40 m² maximum de Surface de Plancher sans excéder 20% de la Surface de Plancher existante, et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire, ni accroître l'emprise au sol existante.

Dans le secteur Nh :

- L'extension des habitations (une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU), jusqu'à concurrence de 40 m² maximum de Surface de Plancher et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire.
- Les annexes et pool-houses dans la limite de 25 m² maximum.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée :

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

Si un terrain n'a pas accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin certifié par acte authentique.

Si Les accès ne sont pas adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si Les caractéristiques des accès ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Si Les accès ne respectent pas les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies et des parcelles adjacentes.

2) Voirie

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

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

Les chemins piétonniers « avec condition de desserte » identifiés sur les documents graphiques ne peuvent servir à la desserte principale des terrains limitrophes.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

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

2) Assainissement

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

Eaux usées

- Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du sous-secteur Nh1 :

Le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

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

- Dans le sous-secteur Nh1 :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu récepteur.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sauf disposition particulière prévue sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de :

- **5,00 mètres** de l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cas particulier : Liaison Intercantonale d'Evitement Nord de Montpellier (L.I.E.N.) :

Les constructions doivent être implantées en respectant aussi un recul minimal de :

- **35,00 mètres** minimum de l'axe de la voie

Cas particulier des piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1,00 mètre (bord franc du bassin) par rapport à l'alignement et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Autre cas particulier :

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes, ou bien en observant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport aux limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé, sans préjudice des dispositions de l'article 13.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres**.

Pour le confortement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sans pouvoir excéder la hauteur à l'égout de la couverture de la construction existante.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

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

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

1) Façades

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées -à l'exception des façades en moellons qui doivent être enduites- ; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Quelles que soient les constructions, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits). Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Tous les types de bardages sont autorisés (les bardages bois ou sous formes de panneaux composites, notamment) mais doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

3) Menuiseries

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

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les autres éléments métalliques (structures techniques, clôtures, etc.) et les menuiseries extérieures doivent également respecter ce nuancier et s'harmoniser avec les teintes choisies pour les façades.

5) Toitures

La pente des toitures est comprise entre **30% et 35%**. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures sont adaptées à la taille et au gabarit des constructions.

Les couvertures en tuile sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.

Les toitures terrasses sont autorisées, de préférence végétalisées.

NB : Les toitures en pente ne reçoivent pas obligatoirement une couverture de tuiles : les couvertures métalliques sont autorisées, dans le respect du nuancier (cf. Annexe 1 – Nuancier pour panneaux composites et bardages métalliques).

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses,

doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs installés en façade peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique : posés au sol ou masqués par des grilles ou des vanelles.

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

- Lorsqu'ils sont posés sur les toitures plates admises, les panneaux solaires doivent être dissimulés par une remontée d'acrotère.

- Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent respecter la pente de la toiture (sans sur-inclinaison) et de préférence intégrés à la toiture.

NB : Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments remarquables repérés sur les pièces graphiques du règlement (Pièce IVb) (limitation de la surface de panneaux jusqu'au refus de pose de panneaux solaires selon le contexte et les enjeux paysagers).

Les panneaux solaires ne peuvent être implantés directement au sol : les centrales solaires sont interdites.

7) Clôtures

Lorsqu'elles ne sont pas constituées naturellement par des haies vives, les clôtures doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

A défaut, Les grillages peuvent être autorisés, dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour grillages) et sous réserve d'être masqués par une haie vive.

Les murs de pierres existants doivent être impérativement conservés et restaurés.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Notamment, toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

> Article 13 : Végétation et espaces libres

Définition : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (bâtiments, annexes, terrasses, piscines, etc.), ni par les aires privées de stationnement, ni par les voiries d'accès privées, qu'elles soient imperméabilisées ou non.

Dans l'ensemble de la zone N :

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés aux plans de zonage sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier pour créer des masques autour des aires de stockage ou de dépôt.

Les bassins de rétention doivent être peu profonds, non grillagés et accessibles, traités en espaces verts paysagers.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Dans le secteur Nh :

Au moins 80% de l'assiette foncière de l'opération doivent être maintenus en espaces libres et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant pour 40 m² minimum.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les accès et stationnements sont ouverts à la circulation publique : les accès, stationnements ouverts au public, les équipements sportifs publics municipaux ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise à maintenir en pleine terre et à planter. Les aires publiques de stationnement en surface devront toutefois être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

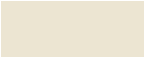
> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Annexe 1 – Nuanciers

NB : Des dérogations pourront être admises dans le choix des teintes lorsque cela concerne l'adaptation au contexte paysager des locaux techniques des administrations publiques et assimilés, ou sur préconisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

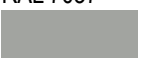
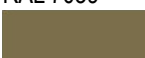
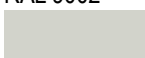
NUANCIER POUR ENDUITS

RAL 1000 	RAL 1001 	RAL 1002 	RAL 1013 	RAL 1014 	RAL 1015 
RAL 7044 	RAL 9001 	RAL 9002 	RAL 9003 		

NUANCIER POUR MENUISERIES ET FERRONNERIES

RAL 1013 	RAL 1019 	RAL 3005 	RAL 3007 	RAL 5014 	RAL 6000 
RAL 6005 	RAL 6011 	RAL 60193 	RAL 6021 	RAL 6025 	RAL 6027 
RAL 6028 	RAL 7001 	RAL 70033 	RAL 7004 	RAL 7015 	RAL 7016 
RAL 7035 	RAL 7038 	RAL 8015 	RAL 8017 	RAL 8019 	RAL 9003 

NUANCIER POUR PANNEAUX COMPOSITES ET BARDAGES METALLIQUES (ZONES A & N)

RAL 6013 	RAL 7002 	RAL 7012 	RAL 7022 	RAL 7023 	RAL 7030 
RAL 7037 	RAL 7039 	RAL 9002 			

NUANCIER POUR GRILLAGES (CLOTURES)

RAL 6005 	RAL 7016 	RAL 7035 
---	---	---

PALETTE INDICATIVE POUR TUILES



Annexe 2 – Palette végétale indicative (source : caue34 / photos E. Dubois et O. Filippi)

			
Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant au vent et à la sécheresse • floraison en épis blanc crème • arbre tige pour rues en réseau secondaire et parc • caduc	Melia <i>Melia azedarach</i> : h. 8 m et ø 7 m • croissance rapide • sols secs et calcaires • résistant au vent • feuillage léger avec floraison lilas et fruits sphériques en hiver • arbre tige pour rues en réseau primaire et parc • système racinaire puissant • caduc	Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : h. 6 m et ø 4 m • croissance moyenne • sols médiocres • tronc parfois tortueux avec cime arrondie • fleurs jaunes en panicules et fruits singuliers • arbre tige résistant pour rues en réseau tertiaire • caduc	Tilleul argenté <i>Tilia tomentosa</i> : h. 15 m et ø 10 m • croissance rapide • sols profonds • résistant à la sécheresse • ombrage • feuilles argentées dessous • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues en réseau primaire • caduc
Autres essences : <i>Erable champêtre</i> (<i>Acer campestre</i>) : alignement en réseau secondaire et brise-vent - <i>Aulne de Corse</i> (<i>Alnus cordata</i>) : haies brise-vent - <i>Ostrya carpinifolia</i> : haies brise-vent - <i>Troène du Japon</i> (<i>Ligustrum japonicum</i>) : alignements en réseau tertiaire - <i>Poirier pyramidal</i> (<i>Pyrus calleryana</i> «Chanticleer») : alignement en réseau tertiaire et rues étroites - <i>Platane</i> (<i>Platanus acerifolia</i>) : routes et parc - <i>Sophora</i> (<i>Sophora japonica</i>) : alignement en réseau secondaire et parc.			

Arbres

					
Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols pas trop secs • tiges persistantes arquées • floraison longue été/automne en clochettes blanches ou roses pour la variété «Edward Goucher» • préfère la mi-ombre	Chalef <i>Eleagnus ebbingei</i> : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage gris argenté persistant • floraison discrète en septembre mais très parfumée • nécessite au moins 1 à 2 tailles par an • soleil à mi-ombre	Germandrée <i>Teucrium fruticans</i> : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols, même secs • feuillage fin gris argenté persistant • fleurs délicates bleu ciel de février à juin et en fin d'été • très résistant • peut être taillé	Jasmin primevère <i>Jasminum mesnyi</i> : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert franc persistant sarmenteux • floraison jaune de novembre à avril • peut être utilisée en grimpante • soleil à ombre	Photinia <i>Photinia fraseri</i> «Red Robin» : h. 3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage vert sombre luisant se parant de pousses rouge écarlate au printemps • floraison blanche et automne en ombelles en mai • peut être taillé • soleil à mi-ombre	Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert brillant • floraison mutante du jaune aux roses foncées • très résistante • peut risquer d'oïdium à mi-ombre • pas de taille
Autres essences : <i>Oranger du Mexique</i> (<i>Choisya ternata</i>) : terrains pas trop secs et compacts, mi-ombre - <i>Arbre à perruque</i> (<i>Cotinus coggygria</i>) - <i>Millepertuis arbustif</i> (<i>Hypericum hidcote</i>)					

Arbustes

					
Erigeron karvinskianus h et ø 0,30 m • croissance rapide • masse arrondie de petites feuilles avec marguerites blanches au printemps et en automne • 6/m ²	Geranium sanguineum h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • touffe de fleurs rose foncé au printemps • 4/m ²	Jacobinia (Justicia) «suberecta» h. 0,40 m et ø 0,60 m • croissance moyenne • remonte jette de souche • feuillage persistant gris à rouge orangé tout l'été • 4/m ²	Lobelia laxiflora «angustifolia» h. 0,50 m et ø 0,80 m • croissance rapide • touffe drageonnante vert • fleurs en clochettes orangées au printemps et fin d'été • 3/m ²	Othonopsis (Hertia) cheirifolia h. 0,20 m et ø 0,50 m • croissance rapide • feuilles persistantes grises • fleurs jaunes en mars • couvre-sol dense • 4/m ²	Plumbago rampant Ceratostigma plumbaginoides h et ø 0,30 m • croissance moyenne • fleurs bleu intense en été sur feuillage vert caduc devenant rouge à l'automne • 8/m ²
Autres essences : <i>Liseron de Mauritanie</i> (<i>Convolvulus mauritanicus</i>) - <i>Œillet de Corse</i> (<i>Dianthus corsicus</i>) - <i>Giroflée vivace</i> (<i>Erysimum 'Bowles mauve'</i>) - <i>Sauge officinale</i> (<i>Salvia officinalis</i>) - <i>Agapanthe</i> (<i>Agapanthus africanus</i>) : à protéger du froid					

Plantes vivaces