

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

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU1

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **1AU1** est **une réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est en outre conditionnée à la mise en œuvre d'une interface-forêt habitat (zone tampon).

> Localisation

- Le secteur 1AU1 correspond à un espace de renouvellement urbain situé en greffe du village de Valleraugue.

> Principaux objectifs

A terme :

- Développer l'offre de logements ;
- Réfléchir sur une extension structurée du bourg de Valleraugue
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Recréer une structuration de "village rue" en greffe urbain.

Dans l'immédiat :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux et de mise en œuvre d'une étude de définition urbaine plus aboutie.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU1 se caractérise par :

- Un principe d'inconstructibilité à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AU1 se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments.

Rappel des servitudes et des dispositions affectant la zone

>Risques:

- Aléa modéré glissement de terrain,

>Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

>Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone **1AU1** est concernée par l'OAP " Greffe Urbaine de Valleraugue".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III A).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opérations d'ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol**> Article 3 : Accès et voirie**

Sans objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique**> Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d’infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUh

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone 1AUh recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'ensemble des réseaux de viabilisation auront été réalisés.

> Localisation

Cette zone est constituée des hameaux patrimoniaux de Mas Gibert et Mas de l'Eglise.

> Principaux objectifs

- Préservation des silhouettes des hameaux,
- Maintien des spécificités architecturales locales.

> Principales traductions réglementaires

- Des règles de hauteurs et des règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis,
- Des règles architecturales précises relatives à l'aspect extérieur,

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone :

> Obligation de défrichage

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone 1AUh est concernée par l'OAP "Hameau du Mas de l'Eglise".
L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III E).

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d’habitat,
- Les extensions des constructions existantes,
- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d’entrepôt.
- Les constructions destinées à l’artisanat,
- Les constructions destinées à l’industrie,
- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l’étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

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

Pour certains modes d’occupation des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

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 fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

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

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

La création d’un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès des constructions seront regroupés à l’intérieur des agglomérations et le nombre d’accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Tout nouvel accès direct est interdit sur la RD 986 hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d’une largeur inférieure à 3,5 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

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

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

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 à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines 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 vidange de piscines.

Eaux pluviales

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

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

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.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

> 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 au terrain naturel.

Toute implantation doit respecter, au nu de façade, **un recul minimum de 3 mètres**.

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

- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres,
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

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

Les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassement, etc...) sont autorisés à condition de ne pas présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons en saillie sont interdits.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

> 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 de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 70 % minimum 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

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **9 mètres** de hauteur maximum.

>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) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

2) Façades / Percements

Les façades devront être ordonnancées y compris les percements au rez de chaussée (garages et vitrines des commerces). Une autre organisation est tolérée lorsque cela relève d'une démarche argumentée.

3) 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 doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin ou grattée.

Les enduits beurrés (à pierre vue) sont autorisés.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles.

4) Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Elles doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. Les stores ou volets roulants sont interdits, les volets sont à deux vantaux.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les huisseries reprennent les caractéristiques existantes dans le hameau.

Dans la mesure du possible, l'emploi de matériaux traditionnels est à privilégier.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les toitures en pente simple sont interdites, sauf pour les constructions à petit gabarit ayant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente.

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierre ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisé dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmonté de pierres verticales.



6) Édicules 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, doivent être regroupés, dissimulés (derrière les acrotères ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser **0,50 mètre**.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture 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

Les murs de clôture 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 grillages et panneaux grillagés rigides, les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.
Le long des voies départementales et nationales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Les espaces libres doivent être constitués de 30% de terre pleine déduits des 70% d'emprise au sol (article 9).

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14: Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **1AUE** est **une réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir une zone d'activité économique sur le site de l'Espérou.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification du document d'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des réseaux.

> Localisation

Le secteur 1AUE correspond à un futur espace d'activité situé à l'Est du hameau de l'Espérou.

> Principaux objectifs

A terme :

- Développer l'offre d'activités économiques ;
- Permettre le développement de la filière bois,
- Maintenir l'artisanat local,
- Implantation d'activités de loisir,
- Interdiction de l'implantation d'habitat.

Dans l'immédiat :

Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AUE se caractérise par :

- Un principe d'inconstructibilité à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AUE se caractérisera par :

- Des règles autorisant l'implantation d'activités économiques au sein d'une approche qualitative.

Rappel des servitudes et des dispositions affectant la zone

> Obligations en terme de défrichement:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

L’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AUE, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d’opérations d’ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d’urbanisation.

Cette modification du PLU devra intégrer une Orientation d’Aménagement et de Programmation afin de minimiser les nuisances et de garantir un aménagement qualitatif.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l’état actuel, sont interdites les ICPE ainsi que toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l’exception de celles visées à l’article 2.

- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article 2.

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

En l’état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d’être nécessaires à la réalisation d’un projet admis dans la zone.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions



Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 1AUE2

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone 1AUE2 recouvre des espaces de la commune destinés à recevoir principalement des activités économiques. En raison de la présence d'un aléa moyen à fort de glissement de terrain, cette zone ne peut recevoir de nouvelles constructions (zone AU bloquée).

L'ouverture à l'urbanisation future sera conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique globale permettant de préciser les risques exacts et de déterminer la faisabilité et les conditions de l'aménagement de la zone, qui sera à traiter, si cette dernière est réalisable, sous forme d'une OAP qualitative.

> Localisation

La zone 1AUE2 comprend un secteur à vocation d'urbanisation future dédié aux activités économiques situé en sortie de Valleraugue en direction de l'Espérou.

> Principaux objectifs

- Accueil d'activités économiques sous réserve des conclusions d'une étude géotechnique,

> Principales traductions réglementaires

- Interdiction de toute nouvelle construction dans l'attente des conclusions de l'étude géotechnique,
- Autorisation des extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas en augmenter la vulnérabilité.

> Servitudes

La zone 1AUE2 est partiellement soumise à un aléa résiduel au titre du PPRI de Valleraugue annexé au présent règlement. **Cet aléa est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques. Il conviendra de se référer au zonage du PPRI et à son règlement figurants en annexe.**

> Obligation de débroussaillage:

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

> Obligation de défrichement

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone 1AUE2 est concernée par l'OAP " Entrée de ville".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III C).

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

>Risques

- Aléa modéré à fort de glissement de terrain

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l’état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l’exception de celles visées à l’article 2.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l’étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

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

Sont soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.
- Les travaux nécessaires à l’entretien et à la modernisation des centres d’exploitation des routes du Conseil Départemental.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation ; toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l’arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

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 fonds voisins. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d’accès directs sur les sections des routes départementales.

La création d’un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès des constructions seront regroupés à l’intérieur des agglomérations et le nombre d’accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

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

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

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 à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines 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

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

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

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.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

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

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'alignement sur les voies publiques est obligatoire.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 cinq mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à cinq mètres.

> Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur totale.

Il est admis que la hauteur maximale de construction ne pourra excéder le bâtiment mitoyen le plus haut.

Il est également admis que les bâtiments existants qui dépasseraient la hauteur de **7,5 mètres** peuvent être reconstruits à l'identique.

> 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.

C'est pourquoi, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

2) Façades

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtres en plein-cintre, etc.)

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé.

3) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

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 (derrière les acrotères ou grilles) ou faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau. C'est pourquoi, elles devront être constituées de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à implanter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires 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 aire de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, et à 2,20 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.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

La mutualisation des stationnements est à rechercher en priorité, en cas d'impossibilité de mutualisation :

- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est nécessaire de disposer d'une place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts commerciaux, il est nécessaire de disposer d'une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation (c'est à dire hors bâti, annexes, terrasses, accès, stationnement) devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales ou enrobées. Les végétaux utilisés seront adaptés au sol et au climat et respectueux de la palette naturelle et de ses coloris.

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

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des autres zones et devront privilégier les variétés d'essences locales.

Les éventuels murs antibruit doivent également être doublés d'une haie vive du côté de la voie.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant ; les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées. Les espaces libres doivent être plantés à avec des essences locales et variées.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.



L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3 Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 2AUFB

Caractère de la zone

> Description

La zone 2AUFB correspond à une zone d'urbanisation future de type chalet que la commune entend mettre en œuvre. Elle correspond à une zone destinée à l'urbanisation après le renforcement des réseaux de viabilité.

> Localisation

La zone 2AUFB correspond à un secteur vierge au Nord Est de l'Espérou que la commune entend aménager en faisant échos aux habitats de type chalet à proximité du site et en face de ce dernier.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AUFB:

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Approche qualitative du bâti montagnard,

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 2AUFB se caractérise par :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat,
- Une approche architecturale qualitative (article 11)
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

> Risques:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de défrichement :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone 2AUFB est concernée par l'OAP "Secteur de l'Espérou".
L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

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 fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d’éviter leur multiplication.

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

La création d’un accès ou la transformation de son usage est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès des constructions seront regroupés à l’intérieur des agglomérations et le nombre d’accès sur les voies départementales sera limité dans la mesure du possible.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits hors agglomération.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie

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

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

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l’article L. 111-11 du Code de l’Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l’incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d’incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d’eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d’eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

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

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d’assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

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 à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines 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 vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

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.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Le recul minimal est de 6 mètres par rapport aux routes départementales en zone agglomérée et de dix mètres hors zones agglomérées. L'alignement sur les voies communales peut-être recherché.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Les constructions doivent être nécessairement accolées.

>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 de l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme, comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

2) Emprise au sol maximum :

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 50 % minimum 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

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **10 mètres** de hauteur maximum (R+3).

>Article 11 : Aspect extérieur

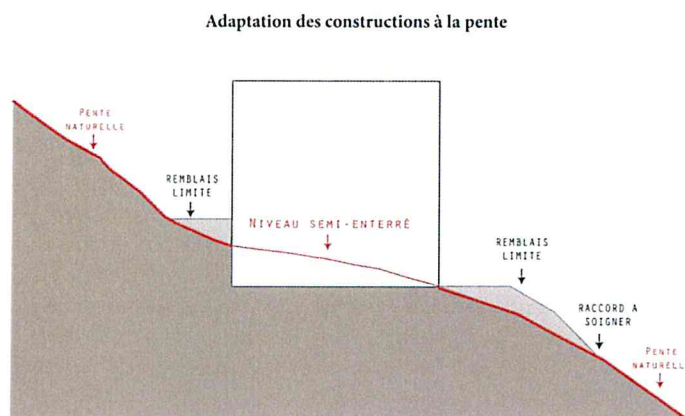
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

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 au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Adaptation à la pente

Les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain, comme le faisaient les constructions traditionnelles. En conséquence, les mouvements de terre seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Les remblais seront limités à une hauteur de 0,80 mètres. La construction sera adossée au remblai/deblai haut conformément au schéma ci-contre.



2) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général.

Les garages doivent être intégrés au volume du bâti et non accolés.

3) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, 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 façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant. Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

4) Menuiseries

Les baies seront de préférence en bois, sauf dans le cas d'ouvertures plus importantes ou elles pourront être métalliques (fer ou aluminium de préférence) mais de couleur se rapprochant du bois à l'exclusion du blanc ou de toutes autres couleurs vives.

Les fermetures des fenêtres seront constituées par des volets (structure à écharpe interdite); pour les baies des fermetures à enroulement de préférence bois ou peintes couleur bois pourront être employées. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.

L'ensemble des parties apparentes en bois seront traitées couleur chêne ou noyer (et entretenues régulièrement contre les dégradations climatiques en particulier sur les parties en bois de revêtement de mur en mitoyenneté pour les constructions jumelées).

5) Enduits / Parements

L'emploi de matériaux bruts naturels est encouragé.

Les annexes doivent être réalisées avec le même soin que les constructions principales.

La constitution des façades, en fonction de la pente plus ou moins prononcée du terrain et de la distance des constructions à la voie d'accès comprendra:

- En partie basse, une structure en dur (béton, moellon) assurant la base semi-enterrée des constructions avec enduit ou constituée en maçonnerie de pierres apparentes de préférence à assise horizontale, de même pour les piliers le cas échéant.
- En partie haute, une structure bois (charpente et isolation) ou revêtement bois sur un mur jusqu'au niveau de la couverture avec lames verticales. Ce revêtement bois pourra être, le cas échéant, remplacé par des enduits foncés.

Les bois de charpente, gardes corps, bardage de murs restent couleur bois naturel à l'exclusion de toute peinture décorative.

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

Les matériaux sont à choisir afin d'assurer une homogénéité avec les constructions riveraines. Ils devront être de couleur foncée.

6) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est au moins de **45%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Elles peuvent être réalisées en bac acier prélaqué couleur gris ardoise ou avec des tuiles plates de couleur grise type lauze.

Les constructions indépendantes à un seul pan de toiture sont autorisées à condition :

- Qu'elles recouvrent un élément de construction de faible proportion, accolé à la construction principale. Dans ce cas la toiture ne devra pas dépasser l'emprise de la construction sur laquelle elle est accolée.
- Ou bien qu'elles recouvrent une construction annexe d'une construction principale, telle que définie dans les annexes du présent règlement, accolée à un mur mitoyen ou à un mur de soutènement dont la hauteur excède celle de la construction.

L'ensemble des éléments extérieurs constitutifs d'un bâtiment (balcon, terrasse, coursives...) doit être compris sous l'emprise du débord de toiture sauf s'ils sont situés en rez de chaussée.

7) 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.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture 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.

8) Clôtures

Les clôtures pourront être en bois ou constituées de murs bahuts. Dans ce cas de figure, les murs bahut devront être obligatoirement enduits et tous les éléments de clôture en dehors du mur bahut devront être en bois. Les décrochés sur la voie publique sont interdits.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au moins deux places de stationnement par unité de logement dont au moins l'une des deux sera couverte.

En ce qui concerne l'hébergement hôtelier, une place par unité d'hébergement hôtelier (lit) est exigée.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

Afin de permettre un déneigement aisé des voies, les plantations (arbres, haies) devront observer un recul de 2 m par rapport aux limites de l'emprise publique. Les espaces libres, hors voirie et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Pour les voiries et les aires de stationnement, sont préconisés les matériaux perméables.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15: Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 6– Dispositions applicables à la zone 1AUFB

Caractère de la zone

> Description

La zone 1AUFB correspond à une zone d'urbanisation future de type chalet que la commune entend mettre en œuvre. Cette zone ne peut recevoir immédiatement de nouvelles construction (zone AU bloquée).

> Localisation

La zone 1AUFB correspond à un secteur vierge à proximité du secteur des Bousquets caractérisé par la présence d'immeubles manquant de structuration. L'objectif poursuivi consiste à mieux intégrer lesdits immeubles par la construction de chalets à proximité immédiate.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 1AUFB:

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Approche qualitative du bâti montagnard,

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AUFB se caractérise par :

- L'interdiction des constructions à usage d'artisanat,
- Une approche architecturale qualitative
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

- AC2 Monuments naturels et sites: " Hameau de l'Espérou et Versants du col de l'Espérou" ; Site inscrit le 03/11/1943.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

> Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone 1AUFB est concernée par l'OAP "Secteur de l'Espérou".

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°III B).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUFB, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opérations d'ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l'étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

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

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

Sans objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15: Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone 2AU2

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **2AU2** correspond à une zone naturelle qui a vocation à être bâtie. Elle constitue une zone de transition entre les deux zones UC. Elle correspond à une zone destinée à l'urbanisation après le renforcement des réseaux de viabilité. Seules pourront y être admises les constructions et installations compatibles avec le caractère résidentiel et urbain de la zone. Les constructions sont destinées à être édifiées au grès de la volonté des habitants le long des chemins et des routes existantes.

> Localisation

La zone **2AU2** correspond à une future zone d'extension de l'habitat dans le prolongement de la zone UC au niveau du quartier de Magnel.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone **2AU2** :

- Favoriser une densification accrue du bâti ;
- Mettre en œuvre une approche qualitative de l'habitat contemporain ;
- Mettre en œuvre une hauteur intermédiaire entre la zone UA et la zone UC.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone **2AU2** se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une meilleure insertion architecturale de l'habitat contemporain ;
- Une hauteur des constructions règlementée de façon moins restrictive qu'en zone UC.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Risques:

- Aléa modéré glissement de terrain,

> Obligation de défrichage :

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichage étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Obligation de débroussaillage :

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les types d’occupations et d’utilisations interdits sont :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d’exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d’entrepôts,

Sont interdits dans les secteurs de ruissellement définis par l’étude de pluvial figurant en annexes:

- les dépôts et les remblais,
- le busage de fossés,
- les levées, merlons, digues,... et de manière générale le détournement des eaux pluviales,

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

Les types d’occupations et d’utilisations admis sont :

- Les constructions à usage d’habitat,
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d’être intégrées à l’habitat.
- Les affouillements nécessaires aux travaux routiers sur les voiries départementales et communales.

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

3) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique ainsi que sur les voies adjacentes.

2) Voirie :

Les caractéristiques des voies et accès (dimensions, formes, caractéristiques techniques) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l’incendie, stationnement, collecte des ordures ménagères, etc.), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et répondre à l’importance et à la destination des aménagements ou des constructions envisagés.

Les aménagements cyclables et piétons devront respecter les critères de qualité et les principes de continuité et de sécurité des cheminements ainsi que les normes en vigueur en matière d’accessibilité.

Les aires de retournement et les voies en cul de sac sont interdites.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l’article L. 111-11 du Code de l’Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les chemins carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

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

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes au schéma directeur d'assainissement des eaux usées en vigueur.

Pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

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 à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines 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 vidange de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

Il est nécessaire de ne pas créer d'obstacles aux écoulements : éviter les murs qui concentrent et peuvent céder créant ainsi un apport d'eau soudain, préférer le libre écoulement en nappe avec implantation de petites haies arbustives pour favoriser le fonctionnement naturel du sol (infiltration et dépollution), retarder les écoulements et diminuer le transport solide, le modelé de terrain afin de constituer des micro-cuvettes,

Il est également nécessaire de limiter l'imperméabilisation aux abords des habitations en préférant des matériaux filtrants pour les accès, les cheminements piéton ou automobile, les abords des piscines (enrobé drainant, pavé ou dalle non joint, structure alvéolaire végétalisée renforçant les sols, etc.)

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.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

> Article 5 : **Caractéristiques des terrains**

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement des voies publiques existantes.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

S'il y a au moins deux constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

> Article 9 : **Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 60% de la superficie totale du terrain.

> Article 10 : **Hauteur maximum des constructions**

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques exclus.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder **7,5 mètres** de hauteur maximum (R+2).

> Article 11 : **Aspect extérieur**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage, des perspectives, ou de l'environnement en général. Elles seront de forme simple.

2) Façades / Percements

En cas de création de nouvelles ouvertures, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

Dans le cas de travaux de rénovation ou de restauration, les décors architecturaux existants et traditionnels (corniches, encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, frises, etc.) seront relevés et repris.

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

3) Enduits / Parements

Les enduits sont obligatoirement talochés fin.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit n'est pas autorisé. Les enduits seront de ton beige clair.

4) Toitures

Les toitures sont à deux pentes, la pente est d'environ 35%. Les toitures seront constituées de tuiles canal traditionnelles d'aspect ocre beige ou vieilli.

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

5) Ajout d'éléments contemporains

Si leur implantation ne peut se faire sur une autre façade que celle visible depuis l'espace public, les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, etc.) ne devront pas être placés sur les façades visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés, sans saillie, dans une baie pourvue d'un dispositif d'occultation (volet bois à persienne, ferronnerie métallique, etc.) adapté à l'ordonnement de la façade.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (pose en superstructure non autorisée).

La pose d'antennes paraboliques se fera en toiture.

6) Clôtures

Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, surmonté d'un barreaudage sans dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les clôtures peuvent être constituées soit d'un mur d'1,60 mètres soit d'une haie. Le barreaudage doit être doublé d'une haie vive.

Les clôtures en bordure du domaine public routier seront réalisées en matériaux compatibles avec les actions de déneigement (matériaux résistant à la poussée de la neige).

> Article 12 : Stationnement des véhicules

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le stationnement doit être intégré dans le volume de la construction.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 20% de la superficie totale de la parcelle avec des essences locales et variées.

L'emploi d'essences allergènes non locales est proscrit. L'emploi d'essences allergènes locales est toléré dans le cas d'individus isolés.

Section 3- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 14 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 15 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électroniques

Non réglementé.