

## **Commune de RIBAUTE LES TAVERNES**

*Maître d'Ouvrage :*

**S.A.R.L. "URBA SUD CONCEPT"**

195, quartier Coulondre

30670 AIGUES-VIVES

Tél. : 04 66 35 73 90

Courriel : [contact@urbasudconcept.com](mailto:contact@urbasudconcept.com)



*Maîtrise d'Œuvre :*

**E.U.R.L. Vincent VIAL**

601, ancien chemin de Mons

B.P. n° 60134 – 30103 ALES CEDEX

Tél. : 04 66 30 22 23

Courriel : [scp.chazel-vial@orange.fr](mailto:scp.chazel-vial@orange.fr)



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

## **Lotissement : "Les Alisiers"**

## **PA-10 : Règlement**

## DISPOSITIONS GENERALES

### I Champ d'application

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement objet du présent dossier.

Le tènement de propriété faisant l'objet de l'aménagement est cadastré de la manière suivante :

- Commune : RIBAUTE LES TAVERNES ;
- lieu-dit : "Lou Croses" ;
- section : AR ;
- parcelles n° : 212, 213, 215 et 483 ;
- contenance cadastrale totale : 01 ha 49 a 42 ca ;
- Surface apparente du projet : 15 063 m<sup>2</sup>.

### II Portée de règlement

---

Conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RIBAUTE LES TAVERNES et Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### III Description de l'aménagement

---

Le projet prend le nom de : « **LOTISSEMENT : LES ALISIERS** ».

Il est composé :

- de vingt-un lots de terrains à bâtir numérotés de 01 à 21 ;
- du lot "A" constituant la voirie interne, composée d'un trottoir, d'un itinéraire cyclable et des stationnements ;
- du lot "B" constituant le bassin de rétention.

La superficie de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La surface réelle de chaque lot ne sera déterminée qu'après bornage et établissement d'un plan qui sera fourni par l'aménageur lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R. 462-1 du code de l'Urbanisme.

- Servitudes :

- Le lot n° 13 sera grevé d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales le long de sa limite Nord jusqu'à la voirie de l'opération. Il devra laisser une lumière d'écoulement sur sa clôture pour rejet sur la voirie.
- Les lots n° 14, 15, 16, 19, 20 et 21 seront grevés d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales le long de la limite Nord sur une largeur de 4 m. Une noue créée pour cette occasion et devra être entretenue par les acquéreurs de chaque lot et ne pourra être busée ou obstruée afin de permettre le libre écoulement des eaux.

### **III Association syndicale libre**

---

Une association syndicale libre des acquéreurs à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs sera créée par le lotisseur conformément à l'article R. 442-7 du code de l'Urbanisme.

Fait à ALES, le 17 mars 2021  
Le Géomètre Expert,  
V. VIAL

## ANNEXE AU REGLEMENT : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N° de lots	Surface des lots	Emprise au sol (40%)	Surface imperméabilisée (50%)
01	508	203	254
02	508	203	254
03	508	203	254
04	508	203	254
05	509	204	255
06	550	220	275
07	500	200	250
08	520	208	260
09	520	208	260
10	500	200	250
11	592	237	296
12	530	212	265
13	563	225	282
14	502	201	251
15	500	200	250
16	566	226	283
17	505	202	253
18	501	200	251
19	571	228	286
20	530	212	265
21	508	203	254
<b>TOTAUX</b>	<b>10 999</b>	<b>4 400</b>	<b>5 500</b>

Surface totale des lots	10 999 m <sup>2</sup>
Lot "A" - Voirie	1 899 m <sup>2</sup>
Lot "B" - Bassin	2 165 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>15 063 m<sup>2</sup></b>

Surface Imperméabilisée/lots	5 500 m <sup>2</sup>
Surface imperméabilisée/Voirie	1 899 m <sup>2</sup>
<b>Total S. imper</b>	<b>7 399 m<sup>2</sup></b>
Volume Bassin	640 m <sup>3</sup>
Volume Noue	140 m <sup>3</sup>
<b>VOLUME TOTAL</b>	<b>780 m<sup>3</sup></b>

## 4. Dispositions applicables à la zone UC : zone urbaine équipée de densité moyenne à dominante d'habitat collectif et individuel

### 4.1. Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

#### 4.1.1. UC-1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

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

- les constructions destinées à l'exploitation forestière et agricole sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC1.2
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dont la sous-destination sont l'industrie et les entrepôts,
- les commerces et activités de services dont la sous-destination est le commerce de gros,
- l'aménagement des terrains de campings et de parcs résidentiels de loisir. Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir et le camping,
- les affouillements ou exhaussements de sol sauf celles autorisées à l'article I-2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article I-2,
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
  - les dépôts de véhicules,
  - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés par un rectangle numéroté, sauf celle autorisée sous conditions à l'article I-2.

En sous-secteurs UC1 et UC2 :

Ces sous-secteurs sont couverts par une orientation d'aménagement n°5.2. « Le Centre ». Seuls les logements et leurs annexes y sont autorisés.

En sous-secteur UC3 et UCa : seuls les logements et leurs annexes y sont autorisés.

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

- dans les zones humides classées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
  - ✓ Toute urbanisation, affouillement, exhaussement ou assèchement des zones humides. Le comblement des points d'eau est interdit, les mares citernes, puits doivent être conservés.
  - ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide.

- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- Dans les zones de trame bleue" identifiées aux documents graphiques :
- ✓ quel que soit leur volume, les déblais, remblais et dépôts de toute nature.
- Dans les éléments de paysage au titre de l'article L 151-19° du CU au titre des secteurs de ripisylve : La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, est composée d'espaces boisés ou de haies existants qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Toute construction y est interdite. Les ripisylves sont des zones humides ; les règles spécifiques à ces dernières s'y appliquent également.

#### 4.1.2. UC-1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à l'exception des constructions industrielles concourant à la production d'énergie et à condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement de la zone,
- les extensions des constructions de sièges d'exploitation à condition qu'elles existent à la date d'approbation du présent PLU,
- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie,
- les extensions des bâtiments à usage agricole s'ils sont existants à la date d'approbation du présent PLU,
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement à la date du présent PLU sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles soient situées dans une bande de 45 mètres définie à partir de l'axe de la RD 6110,
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation soient prises,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi et en zone de débordement de cours d'eau aléa fort (carte Exzeco) : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones de « risque ruissellement pluvial » (carte EXZECO) aléa non qualifié : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe annexe 1 du présent règlement) en zone urbanisée.
- dans les zones de risque mouvement de terrain lié au « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe 4. du présent règlement.
- Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit (bande de 100 m le long de la RD 6110) devront respecter les isolements acoustiques conformément aux spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 joint en annexe 4.3 du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.
- Zones humides classées L151-23 du code de l'urbanisme : Tout projet susceptible de porter atteinte à un milieu humide devra faire l'objet d'une déclaration préalable et devra faire l'objet d'une compensation sur une surface au moins égale à la surface dégradée, de valeur écologique similaire et au sein du même bassin versant.
- Eléments de paysage au titre de l'article L 151-19° du CU au titre des secteurs de ripisylve :

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

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

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. L'obligation de replantation ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.1.3. UC-1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

Au sein de la servitude à pourcentage de logements sociaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-15 du CU, il est exigé la production de 100 % de logements locatifs sociaux.

## **4.2. Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 4.2.1. UC-2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Le long des cours d'eaux, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres ou 20 m des berges :

- une largeur minimum de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux, fossés et talwegs répertoriés sur la commune dont le bassin versant est inférieur à 1 km<sup>2</sup> ;
- une largeur minimum de 20 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux, fossés et talwegs répertoriés sur la commune dont le bassin versant est supérieur à 1 km<sup>2</sup> (cela concerne uniquement le Liqueyrol et les Gardons).

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

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

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

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD 106, les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

Au-delà des marges de recul identifiées le long de la RD 6110, les constructions doivent s'implanter à au moins 35 mètres de l'axe de voie. A l'intérieur de ces marges de recul, tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

#### Cas particuliers :

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

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

#### En sous-secteur UC2 :

Les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles, modifiées ou futures,
- soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles, modifiées ou futures.

#### Pour les piscines :

Non réglementé

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent tenir compte de l'orientation, de la topographie et de l'implantation des constructions voisines.

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

#### Pour les piscines :

Non réglementé

#### Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone, annexes comprises et hors piscines, ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

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

#### Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

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

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

#### En sous-secteur UC1 :

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 9,50 mètres à l'égout et 11,50 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

#### En sous-secteur UC2, UC3 et UCa :

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction

existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

#### 4.2.2. UC-2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

##### Qualité urbaine :

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

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

##### Qualité architecturale :

Modifications de façades existantes :

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

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

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

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

##### Les couvertures et toitures :

**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

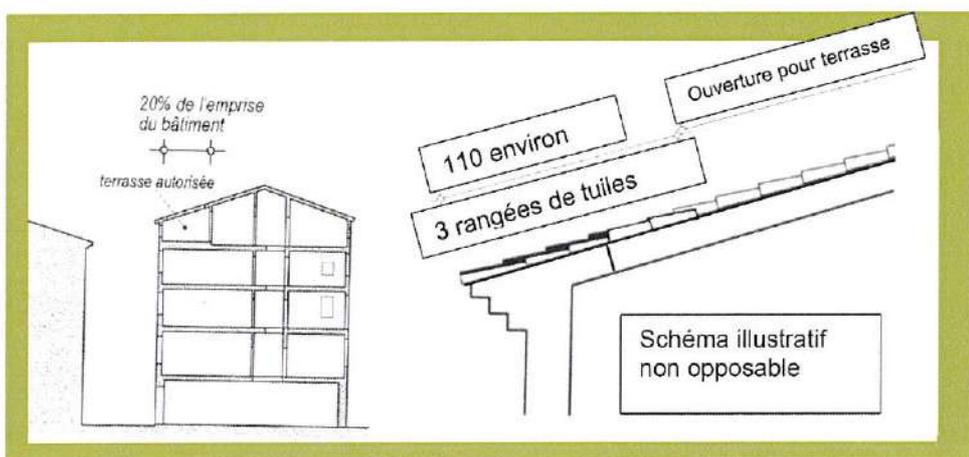
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

**Les constructions exprimant une architecture contemporaine** pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 28 et 33%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

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

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,

- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,10 mètres minimum dans le plan de la toiture,
  - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 3 rangées de tuile au minimum,
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



### Les couvertures de type contemporain

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

Pour les annexes :

Non réglementé.

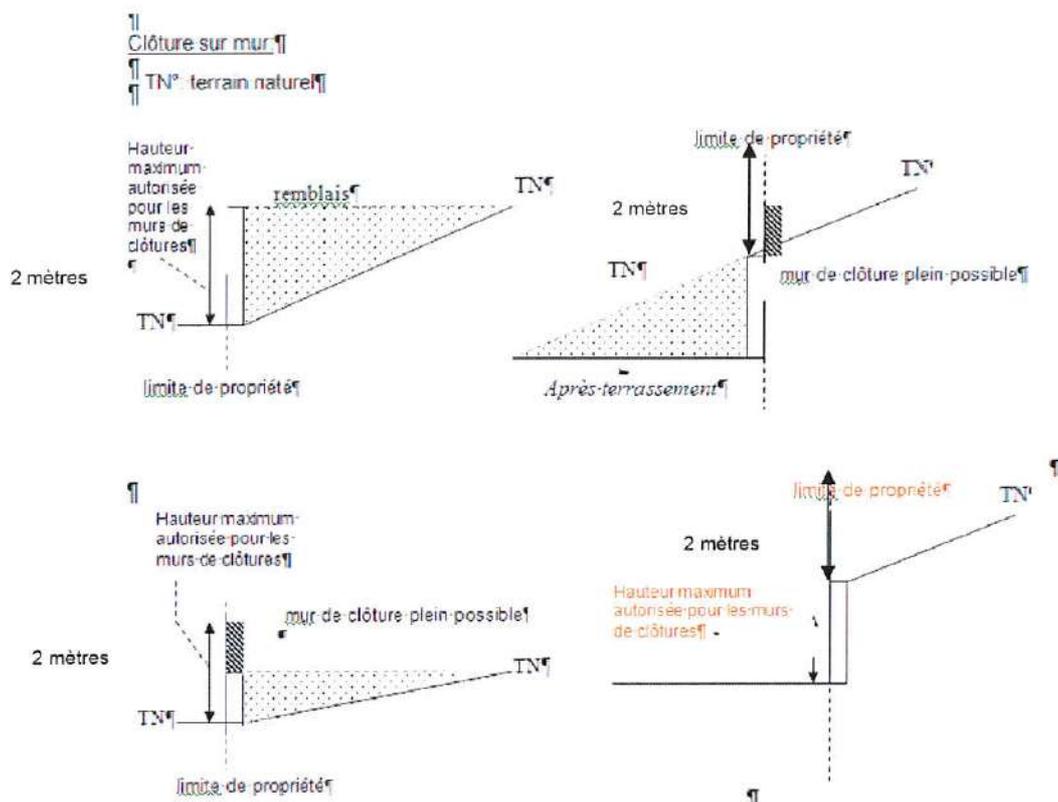
Clôture :

Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives et le long des voies. Les dispositifs de barbacane visant l'évacuation des eaux sont autorisés dans les murs de clôtures.

Des murs bahuts de 80 cm de haut maximum sont tolérés en limites séparatives et le long des voies. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation) ne dépassera pas 2 mètres. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les matériaux utilisés pour surélever le mur sont libres (par exemple grillage, panneaux de bois...). Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Dans le cas où une parcelle serait partiellement située en zone inondable, pour assurer une continuité dans le linéaire de clôture, elle doit être ajourée sur l'ensemble de l'unité foncière.

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



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

### Qualité environnementale et paysagère

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

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

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

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

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

#### Dispositions générales

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

#### Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés

ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

#### Toiture et couverture

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

#### Façades et ouvertures

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

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

#### Menuiserie

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

#### Ravalement

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

#### Abris

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

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

#### Plantations et espaces verts

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Au moins 30 % de la superficie du terrain sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constituées de préférence d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Il est imposé au minimum un arbre à grand développement par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

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

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

Pour les ICPE autorisées à l'article UC1-2, leur aspect extérieur doit être compatible avec leur milieu environnant.

### L151-19 du CU : secteur de ripisylve - Trames de haie reportées sur le document graphique

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

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

Dans ces secteurs, les règles de débroussaillage s'appliquent (se référer à l'annexe 4.12 du présent PLU).

### Corridor linéaire aquatique – continuum – trame bleue – zone humide

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

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

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

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

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

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

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

### Gestion des eaux pluviales :

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées. Le choix des différentes espèces à planter doit aussi tenir compte de leurs exigences écologiques (température, ensoleillement, pluviométrie, etc.), du choix de conception de l'ouvrage (type, dimensionnement, topographie), de la position du végétal sur le profil.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est à proscrire.

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

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

### Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m<sup>2</sup> imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

### Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial

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

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial et au règlement des zones 2 et 3.

### Coefficient de biotope (CBS) :

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

### Définition et modalités d'application du CBS :

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

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

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

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

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

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

▪ **surfaces imperméables = 0**

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

▪ **surfaces semi-ouvertes = 0,5**

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

▪ **espaces verts sur dalle= 0,7**

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

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

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

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

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

Exemple de calcul à titre informatif :

Par exemple, pour une parcelle de 500 m<sup>2</sup> avec un bâtiment de 200 m<sup>2</sup> et un espace libre de 300 m<sup>2</sup> dont 250 m<sup>2</sup> d'asphalte et 50 m<sup>2</sup> en pavé drainant, le CBS sera de :

- 250 m<sup>2</sup> d'asphalte :  $250 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

- 50 m<sup>2</sup> de pavé drainant :  $50 \times 0,5 = 25$

Coefficient de biotope  $25/500 = 0,05$ .

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

- 150 m<sup>2</sup> d'asphalte :  $150 \times 0 = 0 \text{ m}^2$

- 100 m<sup>2</sup> de pavé drainant :  $100 \times 0,5 = 50$

- 100 m<sup>2</sup> de pleine terre :  $100 \times 1 = 100$

Coefficient de biotope  $150/500 = 0,3$ .

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

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

- les travaux ne compromettant par leur caractère,

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

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

#### 4.2.4. UC-2.4. Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ; 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Restaurants et hébergement hôtelier : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

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

##### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- Commerce set activités de service : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation.

## 4.3. Titre 3 – Equipements et réseaux

### 4.3.1. UC-3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès :

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

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

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

En sous-secteur zone UC3 : la desserte de la zone doit être assurée par un seul accès obligatoirement créé depuis le chemin des Jasses.

#### Voirie :

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une voie en impasse dépasse 60 mètres de long, la voirie doit être aménagée de manière à assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Toutes voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 8 mètres comprenant la bande de roulement, un trottoir piéton ainsi qu'un itinéraire cyclable. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Pour les ICPE autorisées à l'article UC1-2, leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes, notamment les voies de circulation, et les autres équipements publics (réseaux d'eaux usées, eau potable, eaux pluviales).

### 4.3.2. UC-3.2. Desserte par les réseaux

#### Eau potable :

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

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

« Selon les dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la santé Publique, les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation (pouvant donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique) du maire ou du président de la structure intercommunale compétente ».

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

#### En sous-secteur UCa :

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les ouvrages devront respecter le règlement et le zonage d'assainissement communal cf. annexe n° 4.5. du PLU.

#### Eaux usées non domestiques

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

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

#### Piscines

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées à la source. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est à proscrire.

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

-la rétention,

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

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

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

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

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture, ...) devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

Une largeur de 3 mètres par rapport au haut de berge du fossé devra être laissée libre de toute construction afin de permettre le passage des engins d'entretien.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront se faire en retrait. La largeur libre à respecter, comme la distance minimale de retrait est de 2 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur.

#### Zones humides :

Les conditions d'alimentation hydraulique des zones humides ne peuvent être modifiées.

#### Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

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

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

#### Réseaux de communication électroniques

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

#### Déchets

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