



Modification n°1 du PLU de Tornac



Elaboration du PLU approuvée le 26 juin 2018

1a-Notice de présentation



Document approuvé le 24 juin 2024

I	Introduction : Présentation du projet et du document d’urbanisme en vigueur : le PLU	3
A.	Contexte du projet au regard du PLU opposable	4
B.	Synthèse du scénario d’aménagement retenu	7
C.	Synthèse du PADD approuvé et historique du PLU	11
1.	Le PADD du PLU de Tornac	11
2.	Historique du PLU de Tornac	14
II	Justifications du recours à la modification	15
A.	Les objectifs poursuivis par la procédure	16
B.	Analyse des procédures d’évolution des documents d’urbanisme	16
3.	La révision générale	16
4.	La révision allégée	17
5.	La modification de droit commun	17
6.	La modification simplifiée	18
III	Contenu de la modification du PLU	20
A.	La substitution d’une zone 2AUp1 à la zone 1Aua au sein des documents graphiques	21
1.	Zonage issu du PLU opposable (4 ^{ème} révision allégée)	21
2.	Zonage proposé dans le cadre de la modification du PLU	22
B.	La modification de l’OAP « centre de village »	23
C.	La création d’un règlement écrit dédié à la zone 2AUp1	24

I INTRODUCTION : PRESENTATION DU PROJET ET DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU

A. CONTEXTE DU PROJET AU REGARD DU PLU OPPOSABLE

Le projet de greffe urbaine est situé dans le prolongement du hameau de Piépalet en continuité sud du pôle d'équipements formé par la mairie, l'école, le foyer communal ainsi que les espaces sportifs et de loisirs. Le périmètre, d'une emprise d'environ 0,96 hectares, est occupé par des vignes appartenant à deux propriétaires privés dont la parcelle AN 605 en indivision entre deux sœurs et la parcelle A56 appartenant à un autre propriétaire. Cette emprise intègre également un parking communal (AN606). Actuellement, les vignes sont exploitées en prestation et non pas par fermage. Elles sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique en agriculture biologique et font donc l'objet d'aides de la PAC (Politique agricole commune).

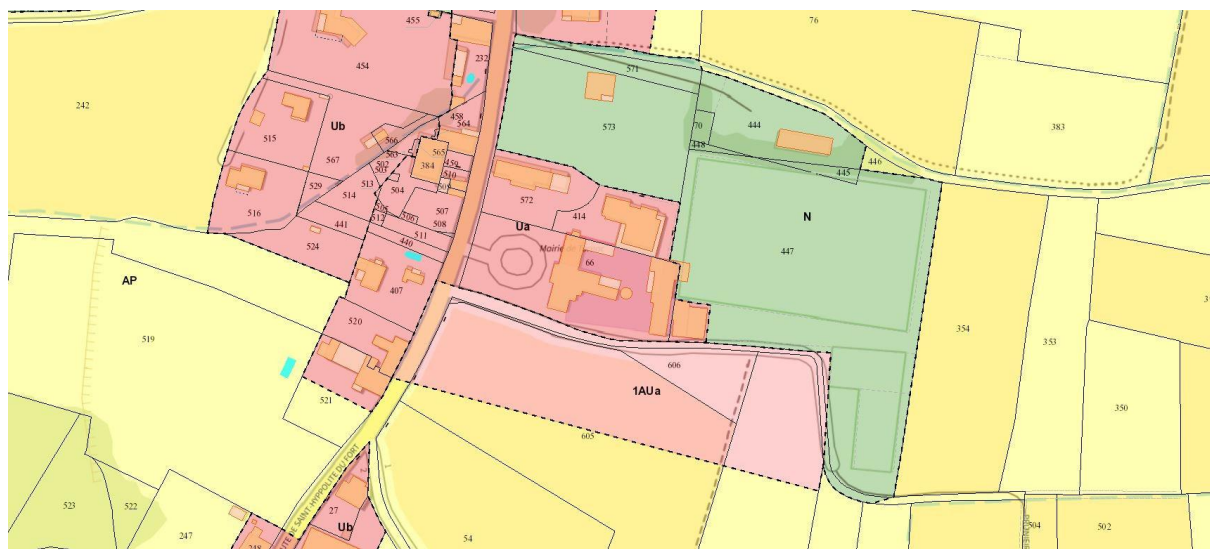
Plan de situation de la greffe urbaine :



Source : Etude préalable Alès Agglomération

Le PLU classe le secteur de projet en zone à urbaniser 1AUa destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble à **vocation mixte** (habitat, commerces, services). Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et est situé dans le **périmètre de protection** de l'église Saint-Baudile.

Extrait du règlement graphique du PLU opposable :



Source : Etude préalable Alès Agglomération

L'orientation d'aménagement et de programmation « Cœur du Village » vise à créer une centralité à l'échelle du village et à **structurer l'espace pour produire de la cohérence urbaine**.

Les enjeux initialement définis pour cette OAP sont les suivants :

- Assurer les connexions inter-équipements,
- Structurer l'aménagement autour des espaces publics et voies "douces",
- Offrir une densité compatible avec le projet de "cœur de village",
- Définir des alignements urbains structurants à l'image des existants,
- Anticiper les besoins de stationnement du nouveau bourg,
- Offrir une variété de logements en alternant de l'habitat intermédiaire avec de l'individuel structuré.

Afin de bien répondre à une demande très variée en matière de logements ainsi qu'aux enjeux de mixité urbaine (complémentarités fonctionnelles : logements / activités / services) et sociale (parcours résidentiel tout au long de la vie / variété des ménages), les aménagements futurs de l'OAP initiale devaient garantir la répartition de constructions suivante :

Surface de la zone	0,96 ha
Nombre total de logements	Une vingtaine soit environ 45 habitants
Logements individuels structurés	10
Logements intermédiaires ou petits collectifs	10
Equipements	Existants à pérenniser
Activités / commerces / services	Environ 500 m2 en RDC de bâtiments ouverts sur la Place

Plan d'aménagement proposé au sein du PLU opposable :



Source : OAP du PLU approuvé

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Dans le cadre du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'ABF devra être consulté (AC1, église Saint-Baudile).

Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, la commune a délibéré le 27 mai 2024 en faveur d'une convention pré-opérationnelle avec l'EPF¹ pour l'opération cœur de village. Cette convention vise à l'acquisition du foncier permettant la réalisation de cette opération.

B. SYNTHÈSE DU SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT RETENU

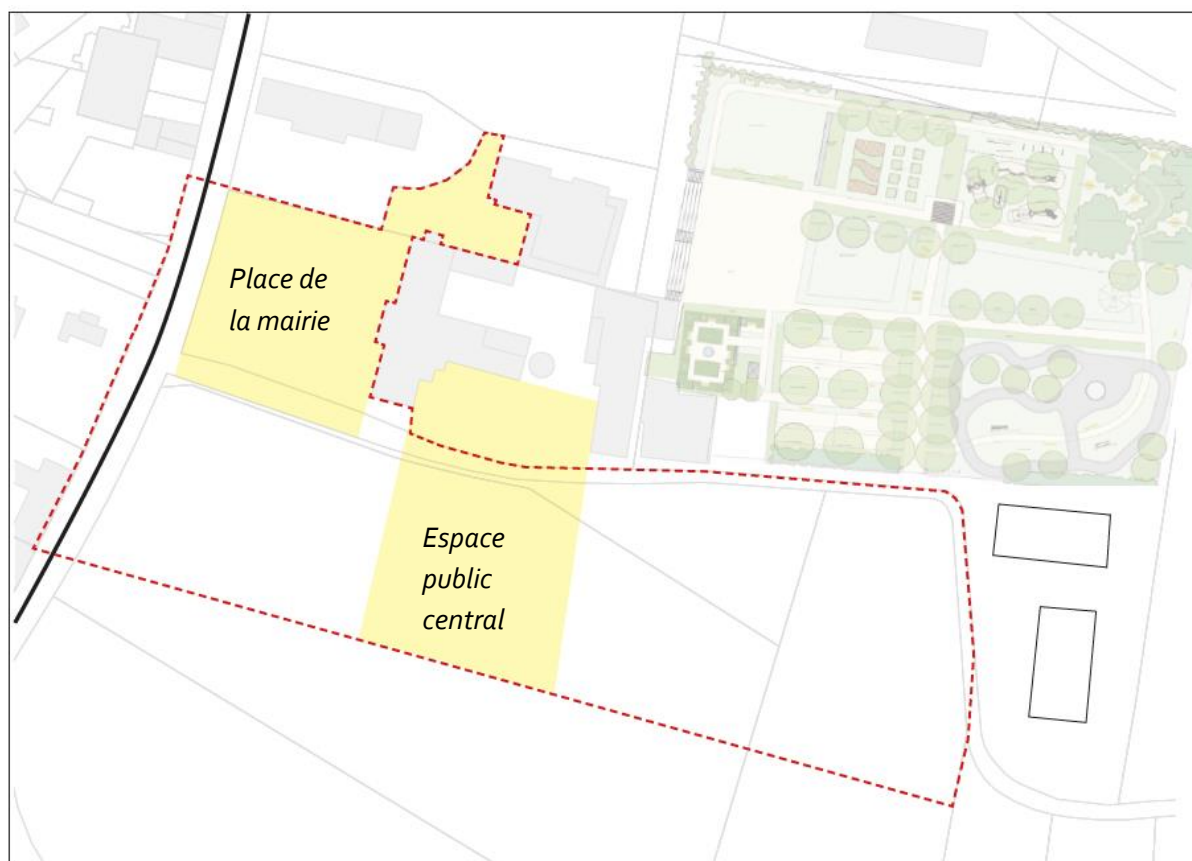
Au fil de la réflexion conduite avec les élus, deux scénarii se sont faits jour :

- Le scénario 1 :

Il consiste à mettre en œuvre un projet structuré autour de **deux espaces publics**.

- Le premier : La place de la Mairie existante est valorisée.
- Le second : Un espace public central en continuité visuelle de la cour d'école.

Le scénario 1 :



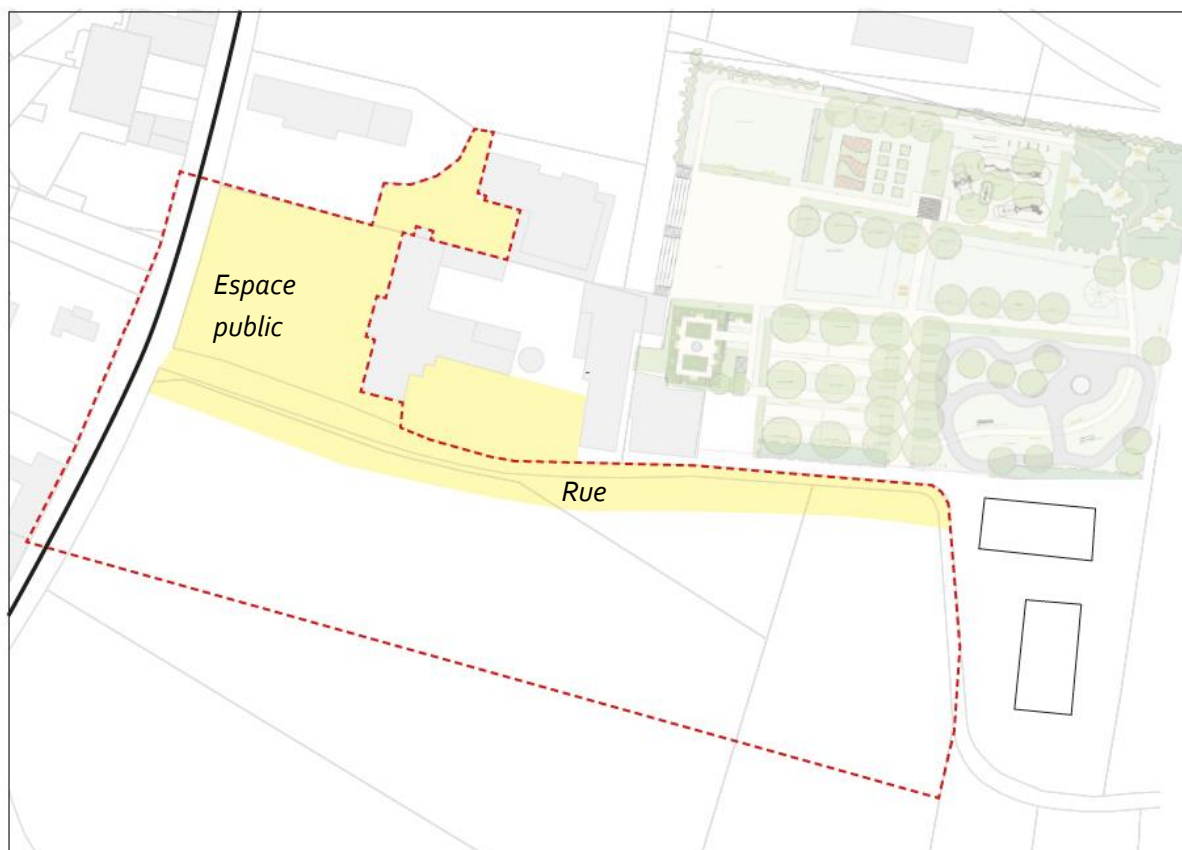
Source : ISATIS

¹ Etablissement Public Foncier

- Le scénario 2 :

Il consiste à créer un projet structuré autour d'un espace public et d'une rue. L'espace public majeur est la place de la Mairie existante qui est valorisée. La rue est le lieu où devront s'effectuer toutes les dessertes et accès, elle donnera une place prépondérante et sécurisée aux déplacements modes doux.

Le scénario 2 :



Source : ISATIS

Ces deux scénarii doivent appréhender des contraintes de desserte.

La Commune, après des réflexions nourries en études pré-opérationnelles a choisi de retenir le scénario n°2. Compte tenu de la morphologie urbaine de Tornac, les élus ont également choisi de se rapprocher de la morphologie d'un hameau traditionnel organisé autour d'une rue principale. C'est par conséquent cette forme urbaine qui a été privilégiée dans le cadre du projet dont la desserte s'appuie sur la voie existante.

La morphologie des hameaux préexistants dans le village a également dicté la mise en œuvre d'un front bâti qualitatif, jouant d'alignements, de retraits et de hauteur du bâti variée. Il s'est avéré également capital de préserver des vues qualitatives vers le massif de la Gardio ainsi que vers le château de Tornac (cf évaluation environnementale). Un bassin de rétention s'avère également nécessaire : il devra être situé au point bas du site. La question des transports en commun est également importante. A l'heure actuelle, le bus scolaire opère un demi-tour sur le parking de l'école

- Posséder un accès individuel directement depuis l'extérieur (pas de circulations intérieures communes),
- Disposer d'un espace extérieur privatif généreux,
- Faire en sorte que le logement soit identifiable depuis la rue. (Pas de longs linéaires de façades monotones).

Le projet s'articule autour d'espaces publics structurants :

- La Place de la Mairie, avec ses façades urbaines de grande qualité et ses arbres remarquables qui jouera pleinement son rôle de "place du village",
- La rue existante est le support de la "greffe" entre l'existant (l'ensemble Mairie/Ecole/Plaine sportive) et le nouvel ensemble logements/activités. Elle devient un espace "apaisé" où la part belle est donnée aux déplacements modes doux,
- Un bassin de rétention, nécessaire pour la gestion hydraulique du site, est placé à l'Est permettant ainsi de dégager les vues Nord/Sud vers le massif de la Gardio. Il est pensé comme un espace vert planté, non clôturé et accessible par des pentes douces,
- Un recul des constructions est prévu à l'Ouest du site pour dégager la vue depuis la RD vers la place de la Mairie. Il est utilisé fonctionnellement pour implanter un parking public, des stationnements vélos, et permettra le cas échéant d'améliorer la desserte bus, ceci en échange avec les différents partenaires institutionnels.

C. SYNTHÈSE DU PADD APPROUVÉ ET HISTORIQUE DU PLU

1. LE PADD DU PLU DE TORNAC

Le PADD du PLU de Tornac a été débattu le 12 avril 2016. Il s'articule autour de quatre axes :

- **I- Une vie de village à initier en prenant appui sur les hameaux existants :**

Afin d'atteindre cette finalité, le PADD consacre le site de la mairie à Piépalet en tant que polarité principale. En effet, les auteurs du PLU ont considéré que ledit site se prête à une structuration de type « centre de village » permettant à la fois de cadrer l'espace au sein d'un aménagement de type place et de susciter la création de commerces et de services de proximité. Dans ce cadre le PADD vise à consacrer cette polarité principale par la mise en œuvre d'un nouveau pôle d'habitat proposant une relecture contemporaine de codes du bâti cévenol spécifiques à Tornac. L'avènement de ce nouveau pôle a été appréhendé dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) donnant des premières orientations afin de restructurer l'espace. Cette OAP est synthétisée dans le dossier (Supra : contexte du projet au regard du PLU opposable).

Une polarité secondaire est également définie dans le secteur de la Madeleine. Le site se prête à un développement d'activités commerciales en lien préférentiel avec le tourisme ainsi que d'activités d'hôtellerie et de restauration. Il est également destiné à accueillir des logements dans les zones peu impactées par les activités et le trafic routier.

Par ailleurs, compte tenu de leur importance au sein du projet communal, les sites stratégiques de Piépalet et de la Madeleine sont destinés à faire l'objet d'une densification prioritaire.

Dans le cadre de ce premier axe, le PADD vise à optimiser les interconnexions avec les diverses entités bâties de la commune : organiser du lien urbain. A ce titre, une approche qualitative des espaces publics est prônée par le projet.

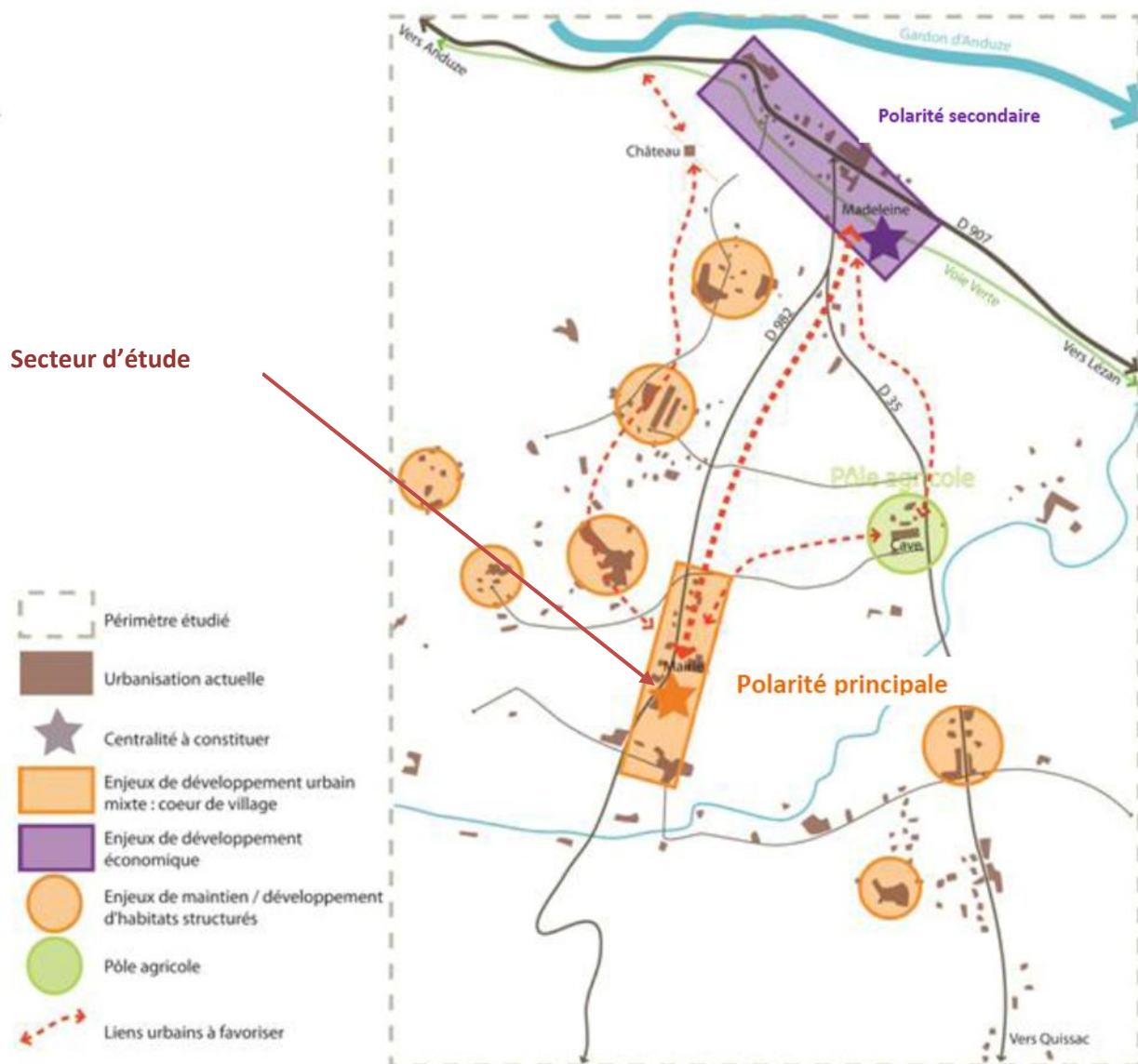
Il s'agit également de préserver la morphologie communale : restructurer le tissu urbain. Le projet participe également au respect de cette finalité en intégrant notamment les typologies bâties existantes. Il vise de surcroît à favoriser des formes urbaines adaptées au contexte local.

Le projet met en œuvre une approche intégrée des déplacements doux et des transports en commun. Il contribue ainsi à l'objet du PADD de « rompre avec la logique du « tout voiture » : diversifier les modalités de déplacement ».

Enfin, le projet intègre le souhait d'appréhender l'ensemble des risques majeurs présents sur la commune de Tornac en intégrant pleinement le risque ruissellement.

→ *Le projet de greffe urbaine de Piépalet s'inscrit pleinement au sein du premier axe du PADD.*

Les principes de polarités principales et secondaires définies au sein du PADD du PLU :



• II- « Le capital nature » : Un atout de développement :

Dans ce cadre le PADD vise à :

- Initier une valorisation touristique : Cette valorisation se manifeste au sein du projet par la mise en valeur du bâti et la création de commerces.
- Préserver et renforcer l'équilibre paysager actuel : Le projet respecte et valorise la morphologie initiale du hameau.
- Un urbanisme durable et respectueux de l'environnement et de la ressource espace : Le projet prône une densité accrue et limite les impacts sur les espaces agricoles et naturels.

- **III- Tornac : Un terroir à valoriser :**

Comme nous l'avons évoqué, le projet a un impact limité sur l'agriculture tornagaise en ouvrant à l'urbanisation un secteur initialement défini dans le cadre du PLU.

- **IV Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :**

Le projet s'inscrit au sein des zones urbaines prédéfinies dans le cadre du PLU approuvé. Il respecte ainsi pleinement les objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés à 70%.

2. HISTORIQUE DU PLU DE TORNAC

Le Plan Local d'Urbanisme de Tornac a été approuvé le 26 juin 2018 ; **une procédure de modification simplifiée** a été mise en œuvre par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2021. Elle a permis de répondre aux objets suivants :

- Rectifier des erreurs matérielles,
- Amener des précisions au règlement écrit afin d'en améliorer la compréhension et l'opposabilité,
- Intégrer le Porter à Connaissance de l'Etat concernant la prise en compte des aléas miniers transmis à la commune le 21 novembre 2019,
- Matérialiser les dépôts de matériaux résultant de l'étude sanitaire et environnementale sur les anciennes exploitations minières de Saint-Félix-de-Pallières et de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille.

Quatre révisions allégées ont été également mises en œuvre :

- **La première** (prescrite le 7 octobre 2020) est destinée à intégrer les préconisations du courrier de Madame la Sous-Préfète du Vigan en date du 26 décembre 2019 en faveur d'une évolution du zonage de Ns « stricte » en N « autorisant les extensions limitées et les annexes » sur certaines parcelles par suite des résultats des premières analyses dans les secteurs impactés par les mines de Saint-Félix-de-Pallières.
- **La seconde** (prescrite le 16/09/2021) a pour objet la réduction de l'emprise de la zone agricole protégée (AP) dans des secteurs déjà urbanisés (La Molière, le Trial) afin de permettre l'évolution des bâtiments existants.
- **La troisième révision allégée** (prescrite le 16/09/2021) a pour objet de créer une zone exclusivement dévolue aux équipements et services publics dans le secteur de la Molière. Il s'agit également de mettre en œuvre une nouvelle offre d'équipements et de services publics complémentaires à l'offre existante ainsi qu'à l'offre projetée dans le cadre du réaménagement de l'ancien stade.
- **La quatrième révision allégée** (prescrite le 01/08/2022) a pour objet de créer une zone Ueq2 dévolue aux équipements et services publics dans le secteur de l'ancien stade. Cette zone est principalement dédiée à des aménagements légers sur le site. Ces aménagements ont une vocation ludique et sportive. Cette zone Ueq2 permet également de faciliter la réhabilitation ou le réaménagement des bâtiments existants pour un usage d'équipement public ou associatif.

Ces quatre procédures de révision allégée ont toutes été approuvées lors du conseil municipal du 24 juillet 2023.

Ainsi, la présente modification du PLU constitue la 6^{ème} procédure d'évolution du document d'urbanisme communal. **Conformément à l'article L.153-37 du CU, la procédure de modification a été engagée à l'initiative de madame le maire par l'arrêté du 26 janvier 2024** et elle est accompagnée le même jour d'une délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa précitée.

II JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA MODIFICATION

A. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE

Ils impliquent une modification du règlement graphique (passage d'1AU en 2AUp1) du règlement écrit et de l'OAP centre de village et de son périmètre. Cette modification du périmètre de l'OAP n'impacte pas la zone AP (agricole protégée) située autour du site.

B. ANALYSE DES PROCEDURES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

3. LA REVISION GENERALE

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, elle s'applique dans les cas suivants :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle s'applique de facto pour ces cinq cas de figure ou si l'ancienneté du document antérieur le nécessite. La procédure est identique à celle de l'élaboration.

Le champ d'application de la procédure de révision a été élargi depuis la loi du 8 août 2016 à « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans² suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

² Le délai antérieur était de 9 ans mais il est passé à 6 ans suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2022.

► Cette révision vaut élaboration du PLU. Cette procédure apparaît inappropriée eu égard aux adaptations envisagées sur le Plan Local d'Urbanisme. En effet, ces dernières s'inscrivent pleinement au sein des orientations prônées par le PLU originel en particulier en ce qui concerne la volonté de renforcer la polarité principale du hameau de Piépalet.

4. LA REVISION ALLEGEE

Selon l'article L.153-34, la révision allégée est permise dans les cas suivants :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

► Cette procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'ensemble des adaptations et précisions apportées au PLU opposable. En effet, il n'y a ni réduction de la zone agricole ni réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, la procédure d'évolution du PLU n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

5. LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Cette procédure permet de modifier un PLU en cours de validité à condition qu'elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, c'est à dire qu'elle ne remette pas en cause les choix généraux faits lors de l'établissement du document initial,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole (A dans un PLU) ou une zone naturelle et forestière (N dans un PLU), ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification de PLU a été redéfinie par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application. En application des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme. Ce dernier cas de figure concerne exclusivement les PLUi.

► **Cette procédure semble tout à fait adaptée en l'espèce.**

6. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

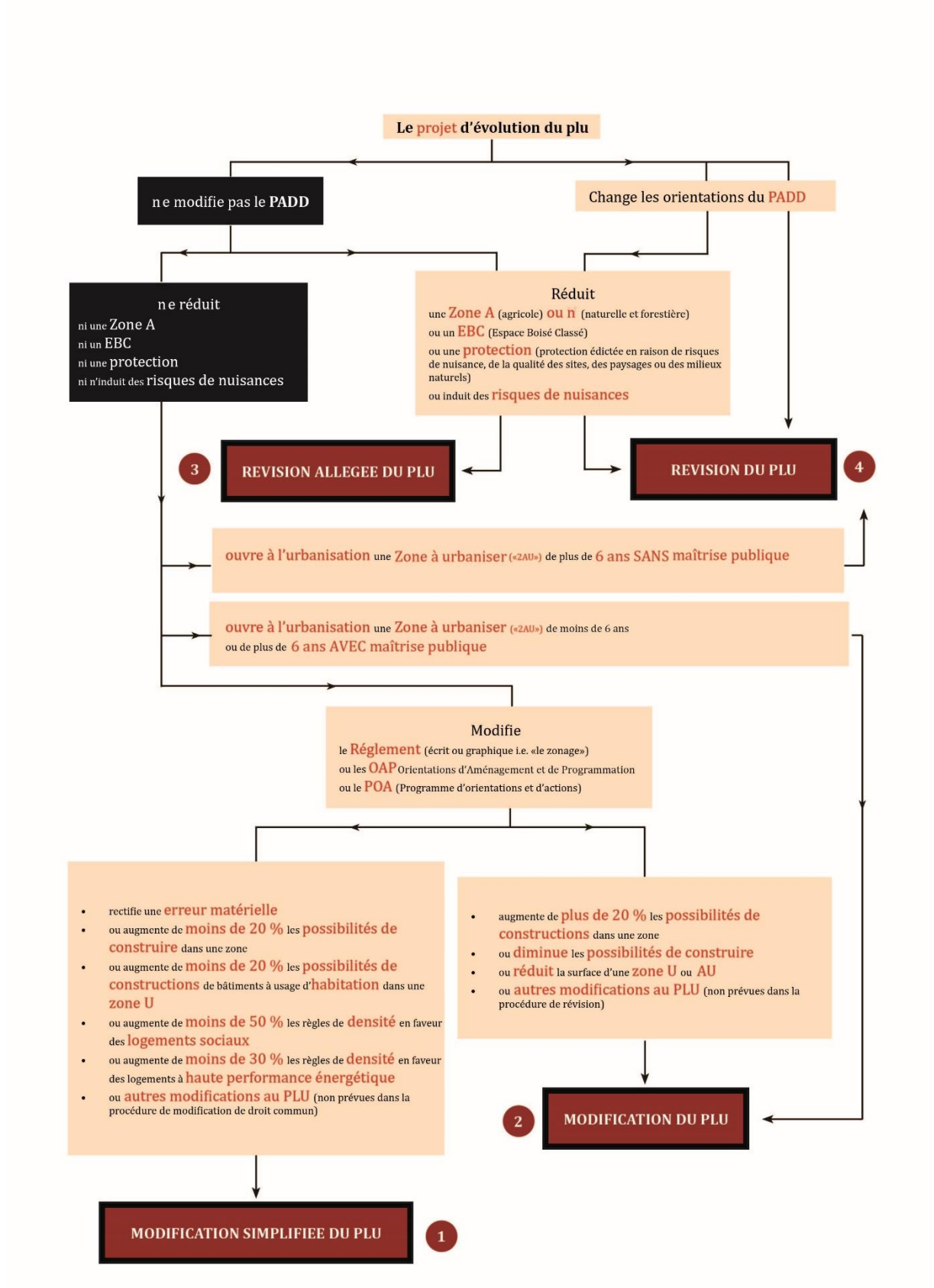
La procédure de modification simplifiée s'applique, à partir du 1er janvier 2013, pour tous les champs non couverts par la révision ou la modification et pour (Articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme) :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Recourir aux majorations des logements sociaux et performances énergétiques ;
- d) Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme (développement d'énergies renouvelables).

A noter que depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire que toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

► **Cette procédure ne semble pas adaptée en l'espèce notamment en raison du fait que l'adaptation du document d'urbanisme va entraîner de nouveaux droits à construire sur une zone 1AUa n'autorisant initialement que des possibilités limitées d'occupation du sol. Notons par ailleurs que le règlement initial de la zone considérée mentionnait que l'ouverture à l'urbanisation était subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

► **Synopsis des procédures de gestion du PLU :**



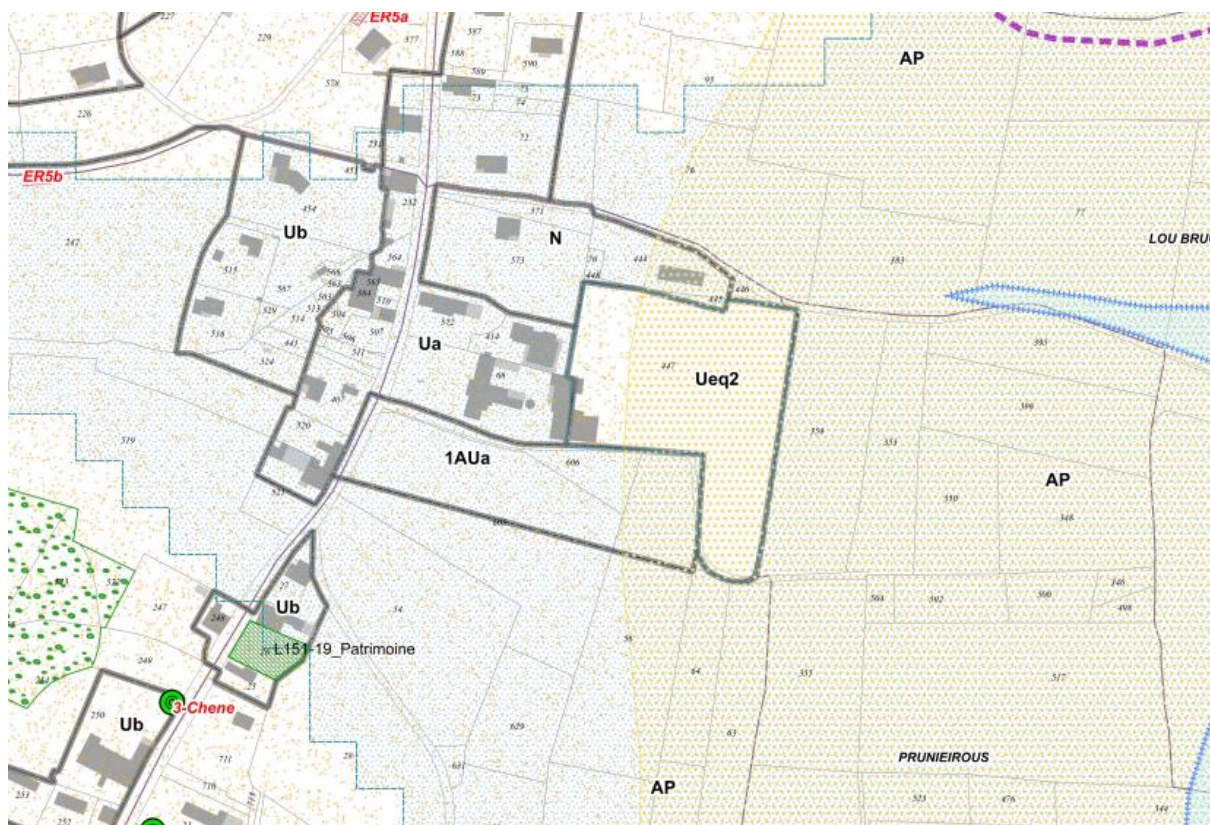
Source : D'après EPF de l'Ain

III CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

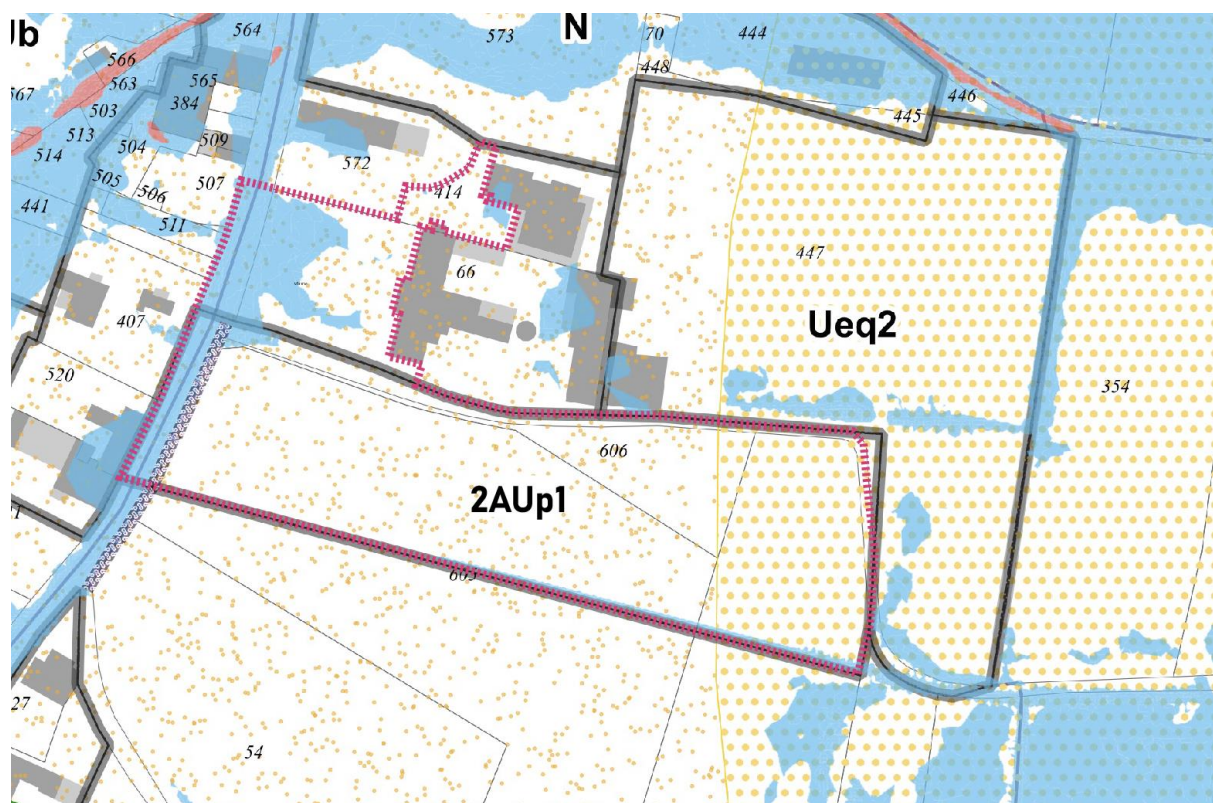
A. LA SUBSTITUTION D'UNE ZONE 2AUp1 A LA ZONE 1AUA AU SEIN DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Cette zone 2AUp1 correspond à la polarité principale du hameau de Piépalet définie dans le cadre du PADD du PLU approuvé. Cette polarité principale obéissant à des règles spécifiques destinées à réinterpréter la notion de hameau ne peut pas être apparentée à une zone Ua (centre ancien) ou à une zone Ub (faubourg) et encore moins à une zone Uc correspondant à de l'habitat contemporain de type pavillonnaire. C'est pourquoi, il est proposé l'indice « p » tant pour exprimer la notion de polarité que la singularité du règlement. En outre, ce secteur de projet sera classé en zone « AU ouverte » conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, les conditions d'ouverture à l'urbanisation seront définies au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP et le règlement.

1. ZONAGE ISSU DU PLU OPPOSABLE (4^{ème} REVISION ALLEGEE)



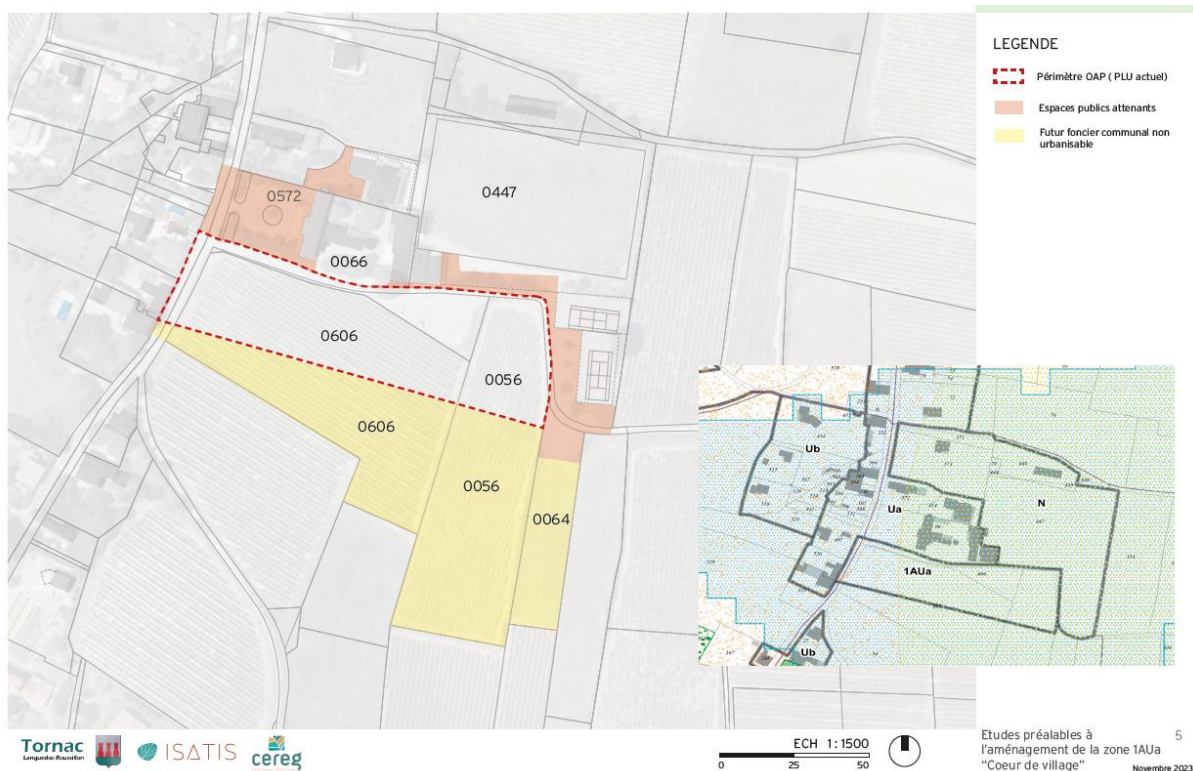
2. ZONAGE PROPOSE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU



B. LA MODIFICATION DE L'OAP « CENTRE DE VILLAGE »

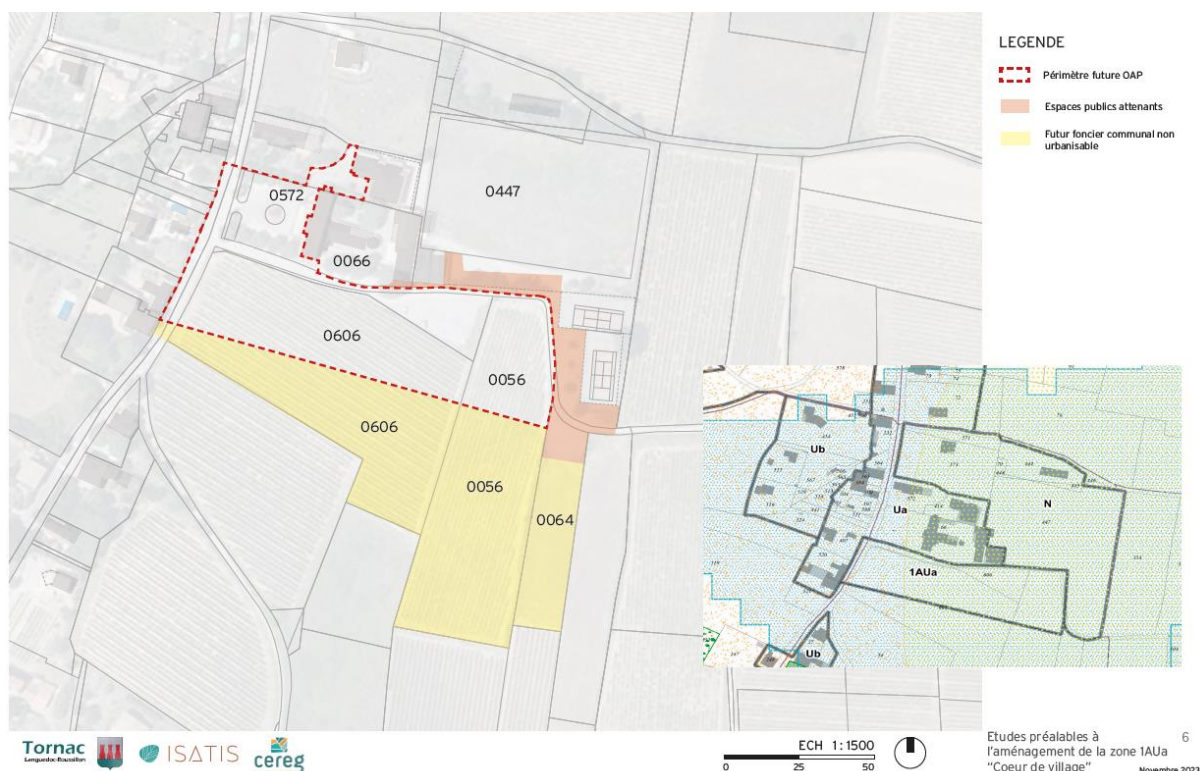
La modification du contenu de l'OAP « centre de village » s'accompagne d'un ajustement de son périmètre initial.

Périmètre initial de l'OAP :



Source : ISATIS

Périmètre ajusté dans le cadre de la modification du PLU :



Source : ISATIS

L'objectif de cette redéfinition de périmètre consiste à pouvoir intégrer l'espace public devant la mairie ainsi que le bâtiment du foyer rural.

C. LA CREATION D'UN REGLEMENT ECRIT DEDIE A LA ZONE 2AU₁

Le P.L.U. de la commune de Tornac a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2018. Pour mémoire, le PLU de Tornac a été prescrit le 16 août 2004 et lors de la phase d'arrêt en 2017, les élus n'ont pas souhaité recourir à un règlement modernisé.

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisés, qui déterminent le nouveau régime juridique (dit régime modernisé) applicable aux P.L.U., sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la modification du PLU de Tornac reste régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 VI du Décret susvisé dispose que :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Il en résulte que les articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme relatifs au contenu des P.L.U. restent applicables dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 dans le cadre de la présente procédure de modification.

Le passage sous le régime modernisé correspondant aux dispositions des articles R151-1 à R151-55 se fera ainsi lors de la prochaine procédure d'élaboration ou de révision du document.

La dénomination de zone 2AUp1 vise à faire référence à la polarité principale exprimée au sein du PADD du PLU de Tornac approuvé. En outre, la morphologie bâtie exprimée dans le projet ne correspond ni à une zone Ua (centre ancien), ni à une zone Ub (faubourg), ni à une zone Uc (tissu pavillonnaire).

Le règlement de la zone 2AUp1 est rédigé de la façon suivante :

Caractère de la zone 2AUp1

La zone 2AUp1 recouvre des espaces de la commune, situés en périphérie immédiate du cœur de village aux abords de la mairie, qui sont destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent. **La zone 2AUp1 se définit comme une zone AU « ouverte » conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les conditions d'ouverture à l'urbanisation seront définies au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP et le règlement.**

A ce titre, l'occupation et l'utilisation des sols de la zone devront être compatibles avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Cœur de village » figurant dans le dossier de modification du PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Le secteur est caractérisé par une dominante résidentielle avec une mixité fonctionnelle (commerces, services, activités tertiaires et associatives) et sociale avec 20 % de logements locatif social ainsi que des logements intermédiaires).

Les formes urbaines attendues sont celles de l'habitat intermédiaire (entre le petit collectif et la maison individuelle). Les maisons individuelles non-mitoyennes sont proscrites.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUp1-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AUp1 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article 2AUp1-2 ci-après.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement autres que celles mentionnées à l'article 2AUp1 ci-après.
- Les carrières et exploitations du sous-sol.
- Les terrains de camping ou de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Toute construction et toute forme d'occupation du sol susceptible de porter atteinte aux murets identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU et permettant de contribuer à la préservation des continuités écologiques.
- La destruction des murets identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU et permettant de contribuer à la préservation des continuités écologiques.

ARTICLE 2AUp1-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 2AUp1 sont admises, à condition de garantir une compatibilité entre les fonctions économiques et les fonctions d'habitat, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (commerces et services).
- Les constructions à usage de bureau.
- En ce qui concerne les postes de transformation électrique, la construction/mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures du poste et de tout aménagement futur.

L'extension de l'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement est possible sous les conditions suivantes :

- Démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- Réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

La mise en œuvre d'un fossé au niveau de la limite Sud-Ouest permet de mettre hors d'eau la zone 2AUp1 et rend les démarches suivantes possibles :

- Extension d'urbanisation possible,
- Calage des premiers planchers au niveau du Terrain Naturel + 30 cm (TN+30cm),

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUp1-3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, une unité foncière 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.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, 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.

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

Les créations/modifications d'accès existants sur RD sont soumis à l'autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

2) Voirie

Les voiries doivent permettre de préserver et de sécuriser les usages piétons et cyclistes vis-à-vis de la circulation automobile.

Aucune voie automobile nouvelle ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE 2AUp1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations en matière de desserte par les réseaux doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 4 du titre II du présent règlement.

1) Eau potable

Les constructions autorisées doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques, cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

2.2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur : réseau collecteur enterré ou fossé aérien. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain qu'il s'agisse de bassin de rétention ou de noues végétalisées.

En outre, les principes du guide pratique pluvial urbain adopté par le Conseil Communautaire d'Alès Agglomération du 16 décembre 2020 doivent être également respectés :

- **Compensation de l'imperméabilisation des sols :**

Sur l'ensemble des territoires communaux couverts par la compétence pluviale urbaine, excepté en zone de centre historique avec des opérations de renouvellement urbain, afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, une compensation à l'imperméabilisation des sols sera demandée dans le respect des prescriptions suivantes :

- Toute imperméabilisation nouvelle des sols doit faire l'objet d'une compensation à l'imperméabilisation des sols. Pour des besoins pratiques et rationnels, il sera admis que pour tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales. Pour les lotissements, le lotisseur assure la compensation des surfaces imperméabilisées du fait de ses aménagements lorsqu'ils existent et de la ou des constructions à réaliser sur les lots (pour la compensation des constructions à réaliser sur le ou les lots, elle se fait dans la limite a minima des emprises au sol maximales prévues par le règlement du plan local d'urbanisme pour la zone concernée).
- Ces ouvrages ou aménagements devront collecter les eaux pluviales des surfaces nouvellement imperméabilisées et permettre la rétention d'un volume d'eaux pluviales qui ne peut être inférieur à 100 litres par mètre carré nouvellement imperméabilisé (les enjeux locaux et l'importance de l'imperméabilisation générée par un projet pouvant donner lieu à des prescriptions supérieures, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme).
- Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.
- La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit débit de fuite) de 7 litres/ seconde/ hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.
- Toute rétention des eaux pluviales retenue dans des bassins de rétention par des merlons faisant office de « digue » générant une rétention de type « hors sol » par un remblaiement du terrain naturel, devra faire l'objet d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, attestant que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et voue un double usage (jardin,...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

- **Conservation et préservation des écoulements de surface et des passages des eaux :**

Sur l'ensemble des territoires communaux, il est préconisé un maintien de l'ensemble des fossés et les passages d'eau existants pour assurer la bonne gestion des écoulements de surface.

Par ailleurs, les ouvrages hydrauliques, et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Les fossés routiers n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privées riveraines naturelles (fonds supérieurs).

Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulement naturels (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exutoires autres que les fossés routiers, sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite des bassins de rétention réalisés est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement de voirie départemental.

La surverse des bassins de rétention sur le domaine public est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse.

3) Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

4) Electricité

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées de préférence en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux (cf. article 11).

ARTICLE 2AUp1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AUp1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

A l'exception des balcons qui sont interdits en surplomb de l'espace public, les saillies sur l'espace public sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les saillies de toitures ne doivent pas excéder 0,40 mètres.
- Les autres saillies (linteaux, corniches, moulures, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

En règle générale, les constructions peuvent être implantées librement à l'alignement des voies ou en observant un retrait de 1,50 mètres par rapport à l'alignement. Dans cette marge de recul, la saillie des balcons est autorisée, sans pouvoir excéder 0,60 mètres.

Des dispositions différentes sont admises aussi pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisés dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 2AUp1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour la rue principale de desserte, le bâtiment jouera obligatoirement d'alignements et de retraits de 1,5m. Un alignement ou un retrait de 1,5m continu d'un bout à l'autre de la rue est proscrit.

Pour les autres limites (côté espace d'intermodalité, parcelle agricole et bassin de rétention :

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire ne pourra être inférieure à 6 mètres, afin de dégager des jardins privatifs plantés au RdC.

ARTICLE 2AUp1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non règlementé.

ARTICLE 2AUp1-9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 0,7.

ARTICLE 2AUp1- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 10 :

1) Conditions de mesure

Sauf dispositions particulières mentionnées dans le règlement, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, tel qu'il existe avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au haut de l'acrotère de la construction pour les toitures plates.

La "hauteur totale" est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au haut de la construction ou de l'installation.

2) Hauteur maximale

Toute construction ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AUp1-11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des caractéristiques morphologiques du secteur en particulier les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

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 à cette nouvelle centralité, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics) :

Façades

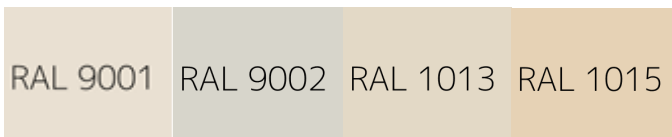
L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les soubassements devront être limités à 0,60 mètres de hauteur.

Les façades recevront obligatoirement un enduit à la chaux taloché fin. Un appareillage en pierres est vivement recommandé pour souligner les angles de murs, les soubassements et les encadrements de baies. Il est également permis de détourner les ouvertures avec une autre teinte d'enduit.

Les matériaux destinés à être enduits (agglos de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits devront être choisies parmi le nuancier de la commune suivant ou similaire. La finition sera grattée ou talochée fin.



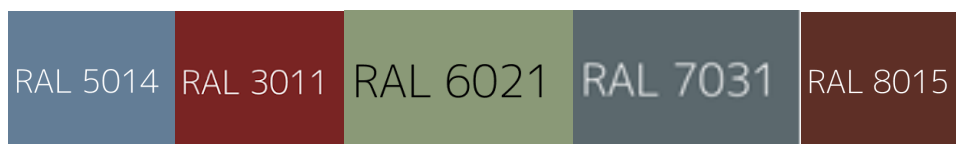
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

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

Percements et menuiseries

Sur les constructions en pierres existantes, les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Les menuiseries extérieures métalliques ou en PVC seront obligatoirement peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier suivant ou similaire :



Les disparités de coloris entre plusieurs bâtiments sont autorisées. Elles sont en revanche interdites sur un même bâtiment.

Le même coloris de menuiseries devra être utilisé sur l'ensemble des bâtiments.

Les coffrets de volets roulants doivent être intégrés de manière à ne pas être visibles en façade.

Toitures

Les toitures seront de volume simple, d'une à deux pentes comprises entre 30% et 35%.

Le faîtage des toitures de toute construction implantée à l'alignement doit être parallèle à celui-ci.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

Les toitures plates sont interdites.

Les couvertures des toitures en pente seront réalisées en tuiles canal ou similaires de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites.

Les pergolas sont autorisées.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, gaines de ventilation, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être traités en harmonie avec celles-ci.

Sur les éventuelles toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration identique à celle employée pour les menuiseries extérieures et non visibles depuis la rue.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades et pans de toiture donnant sur les voies publiques adjacentes au terrain de l'opération.

Les antennes apparentes en façade et les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, sont interdites.

Toutes les gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être traitées en zinc. Le PVC est interdit.

Clôtures, murs de soutènement, rampes

- a) Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
- b) Les clôtures localisées en bordure de voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
- c) Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur et doivent être constituées comme suit :
 - Par un mur bahut de 0,60 mètres de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage de type parc de 1,20 mètres
 - Les clôtures 100% végétales sont autorisées, elles devront être régulièrement entretenues.
 - Les dispositifs grillagés sont autorisés uniquement entre tiers et interdites sur le domaine public.
 - Les brises-vues et panneaux grillagés rigides sont interdits.
- d) Des murets de séparation entre voisins en pierre sont autorisés. Leur hauteur sera au maximum de 0,60 mètres.
- e) Une séparation exclusivement végétale et arbustive entre voisins et également autorisée sous réserve de ne pas être constituée d'essences monospécifiques.

ARTICLE 2AUp1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Prescriptions générales

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Pour les projets non expressément répertoriés ci-dessous, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont 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 "handicapé", 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.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement pour les petits logements,
- Une place de stationnement pour les logements sociaux,
- Deux places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus,
- Un ou des locaux, directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues, doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Pour les constructions destinées à l'artisanat concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité (commerces et services) ainsi que les constructions à usage de bureau :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 1 place par établissement.

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

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

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

ARTICLE 2AUp1-13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque construction, tous les espaces extérieurs restant libre de toute utilisation (c'est à dire hors bâti annexes, terrasses, accès, stationnement) sur l'unité foncière doivent être au minimum de **15%** et plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant tous les 50 m² minimum. En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

En cas d'incompatibilité avec le projet, ils peuvent être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils doivent être remplacés par des

plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale préconisée figurant en page suivante. L'objectif est d'avoir une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (cyprès notamment) ou susceptibles d'attirer des nuisibles. Les haies d'une seule essence sont à éviter. Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être intégrés dans le paysage environnant.

Palette végétale préconisée :

 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	 Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	 Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	 Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées
---	--	---	---	---

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)

 Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été • massif et isolé • 1 pour 4m²	 Bupleur <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²	 Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²	 Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²	 Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²	 Sauge de Jérusalem <i>Phlomis fruticosa</i> : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²
---	--	---	---	--	--

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonteae malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterné • Luzerne arborescente • Buis

 Gaura lindheimeri feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²	 Sauge arbustive <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²	 Perovskia atriplicifolia feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²	 Plante curry <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²	 Valériane <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²	 Euphorbia myrsinites feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²
---	---	--	---	--	--

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau  Faible  Moyen  Fort

Résistance au froid  5  10  15  20

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUp1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ACCESSIBILITE NUMERIQUE

ARTICLE 2AUp1-15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

ARTICLE 2AUp1-16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communication électronique

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.