



COMMUNE DE MONTBAZIN

Département de l'Hérault (34)

4

REGLEMENT ECRIT



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



Approbation initiale du POS : DCM du 13 janvier 1999

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 13 décembre 2010

Arrêt du projet de PLU : DCM du 5 septembre 2018

Approbation du PLU : DCM du 2 octobre 2019

Vu pour être annexé à la DCM du 2/10/2019



SOMMAIRE

LEXIQUE	3
TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE UA	14
ZONE UC	22
ZONE UE	30
ZONE UP	37
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
ZONE 2AU	44
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
ZONE A	48
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
ZONE N	58
ANNEXES AU REGLEMENT	65
Annexe n°1 : Liste des éléments patrimoniaux à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier	66
Annexe n°2 : Liste des espèces végétales envahissantes à proscrire	69



LEXIQUE

**Accès direct :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Activités :

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales :

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles :

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

Adaptations mineures :

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement :

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Baie :**

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Elle regroupe les bâtiments, les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destinations : La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).**- Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- Bureaux (activités tertiaires) et services :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

- Commerces :**- commerce alimentaire :**

- cafés et restaurants ;
- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;

- commerce non alimentaire :**- équipement de la personne :**

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

- équipement de la maison :

- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;

- automobiles – motos – cycles :

- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ;

- loisirs :

- sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;



- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie
- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);
- **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole**
- **Exploitation forestière ;**
- **Habitation ;**
- **Hébergement hôtelier ;**
- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Construction et établissement à caractère stratégique :

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

Construction et établissement à caractère vulnérable :

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

Document graphique du règlement :

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme) :**Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas visés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme

Étage :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « Etage »

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage d'art :

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés pour une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à une fonction collective.

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.



Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales, la voirie d'intérêt communautaire et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L.311-1 et suivants et articles R.311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L151-42 du Code de l'urbanisme.





TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

La zone UA est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UA comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

La zone UA est en partie concernée par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendre des dispositions particulières (se reporter à l'annexe n°6.5 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2 suivant,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2 suivant,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les centrales solaires au sol,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article UA2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations de constructions et / ou de réhabilitation comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.
- Les constructions destinées à l'artisanat, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou la gestion des eaux pluviales, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces

caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement

Eaux pluviales :

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (cf. pièce n°6.4.5. en annexe du PLU).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – Téléphone – Télédistribution :

Quand les installations le permettent, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000 l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 mètres.
Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

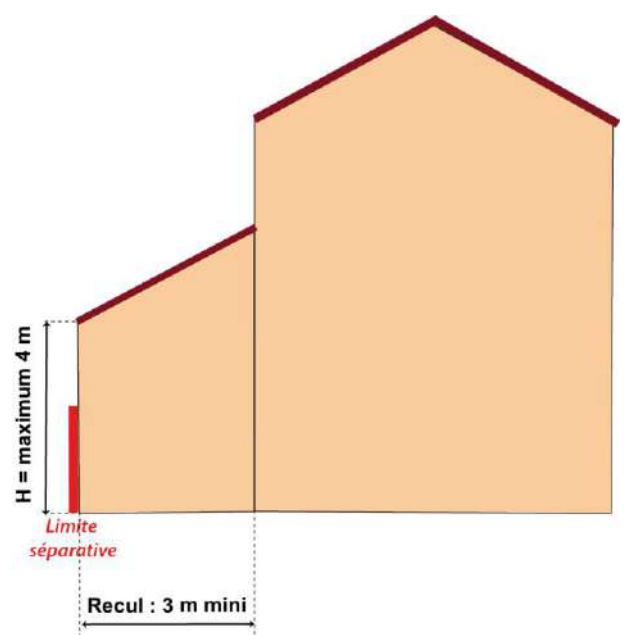
Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres
- si le projet de construction jouxte une construction en bon état.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit à la date de demande du permis de construire.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les prescriptions architecturales suivantes devront être respectées :

Traitement des façades :

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées, à l'exception de ceux situés en entresol, en attique (couronnement de l'édifice), ou en rez-de-chaussée (portes cochères et baies commerciales ou portes d'entrepôts).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

Les chambranles autour de toutes les baies seront exécutés au badigeon de chaux de la même couleur que les enduits mais d'un ton beaucoup plus clair.

La pose d'antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation sur la façade principale visible de la voie est interdite à moins de dissimuler ces dispositifs dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

Enduits :

Les murs appareillés en pierre de taille doivent rester apparents. Les maçonneries de moellons doivent être enduites. En cas de façade enduite : les enduits seront exécutés au mortier de chaux grasse, de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) ou hydraulique naturelle (XHN) teintée à la recoupe de pierre, ou sable coloré, et dans certains cas par l'adjonction d'ocre naturel.

La finition devra être réalisée de manière à affirmer le caractère de l'édifice (finition talochée en général mais parfois des décors de cimentiers peuvent être conservés ou restaurés.

Menuiseries :

Les menuiseries de couleur blanche sont proscrites.

Les portes de garage doivent préserver l’architecture et la cohérence des immeubles.

Toiture et terrasses :

La toiture sera exécutée en tuiles canal ou similaires de teinte vieillie (éventuellement en complément de tuiles de récupération qui seront placées en couvert).

Les profilés extérieurs des fenêtres en toiture seront d’une couleur sombre.

Les terrasses « tropéziennes » sont interdites. La création de terrasses couvertes en attique côté rue pourra être autorisée, ainsi que l’aménagement de terrasses extérieures côté cour dans le prolongement des étages d’habitation.

Garde-corps :

Les garde-corps seront exécutés en barreaudage droit vertical, de section carrée ou rectangulaire.

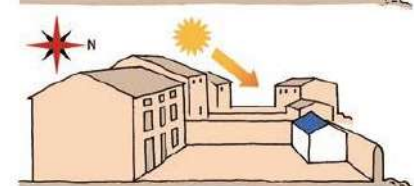
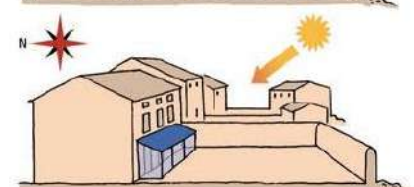
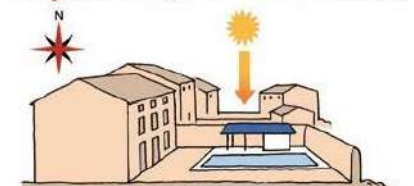
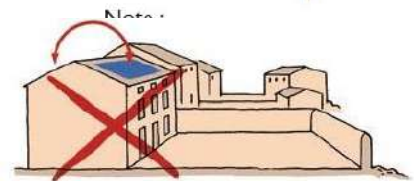
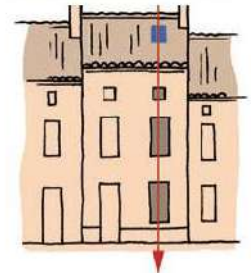
Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s’inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d’une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti, en particulier aux abords des monuments historiques. Ainsi :

- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.
- L’isolation par l’extérieur est interdite pour les constructions existantes présentant des murs épais en pierres.
- L’isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.
- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture selon les préconisations suivantes :
 - Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables,
 - Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu’il soit d’une surface réduite (2 m² environ) et qu’il ne soit pas visible depuis le domaine public,
 - Eviter les côtés donnant sur rue et évaluer l’impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien,
 - Faire correspondre l’emplacement du panneau solaire avec la composition de la façade.

En cas de maison de ville avec jardin ou cours :

- Profiter du jardin ou de la cour pour envisager une annexe (abri, local technique, pool-house, cuisine d’été...) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d’une étanchéité en panneaux solaires,
- Adosser, si c’est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).



Note :

Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d’une dimension réduite (2 à 4m²).

CAPEB, Pôle Energies 11 - 2015)

- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s'inspirer des treilles métalliques en fer à T que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ces types de maisons.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 40 m² de surface de plancher
- Pour rappel : pour les logements définis à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher du bâtiment.
 - pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement.

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°2 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique. L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,... dans le respect de l'article UA11 qui précise notamment les conditions de mise en œuvre des énergies renouvelables dans le centre ancien de Montbazin.

Pour rappel, le Grenelle de l'Environnement exclut de ces recommandations les sites sensibles et protégés comme par exemple les abords des Monuments Historiques.

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, accessible sur cette dernière. Cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel ou groupé

La zone UC est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

La zone UC fait l'objet « d'Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

La zone UC est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Elle comprend également des éléments végétaux (haies, arbres isolés, etc...) repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.

La zone UC comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

La zone UC est en partie concernée par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendrent des dispositions particulières (se reporter à l'annexe n°6.5 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les centrales solaires au sol,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air.
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article UC2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UC, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les opérations de constructions et / ou de réhabilitation comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au minimum 35% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Dans secteur du Mas de Rey, qui est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » : les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement sous réserve de respecter les « OAP » (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou la gestion des eaux pluviales, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement

Eaux pluviales :

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (*cf. pièce n°6.4.5. en annexe du PLU*).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – Téléphone – Télédistribution :

Quand les installations le permettent, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jointe une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base d'un triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions (à l'exception des piscines faisant l'objet de dispositions particulières), y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel peuvent s'implanter en limite des voies ou emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres comme les autres constructions.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparatives dans les différents cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 3 mètres au faitage et 10 mètres de longueur, mesurés le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions (à l'exception des piscines faisant l'objet de dispositions particulières), y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres comme les autres constructions.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d’ouverture : $L = H/2$. Cette disposition ne s’applique pas à l’édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions (à l’exception des piscines faisant l’objet de dispositions particulières), y compris après division foncière dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Non réglementé.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d’ascenseurs, etc...

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d’occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

En bordure des voies, les clôtures seront obligatoirement constituées d’un mur plein d’une hauteur maximale de 2 mètres, obligatoirement enduit et dont l’aspect s’harmonise avec celui des façades principales.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d’assurer la transparence hydraulique.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés :****Dispositions générales :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 40 m² de surface de plancher
 - les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU pourront être fermés avec un portail (pas de clôture).
- Pour rappel : pour les logements définis à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé qu'une seule place de stationnement par logement
- pour les constructions destinées aux bureaux, y compris les bâtiments publics, et de commerces : une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°2 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique. L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

Par ailleurs, les éléments végétaux (haies, arbres isolés, etc...) repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparsée ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Au sein d'une zone tampon de 150 mètres autour de ces éléments protégés, les talus, fossés, ronciers, arbustes buissonnants et haies sont à conserver ; les brûlages et l'utilisation d'appareils pouvant endommager les arbres sont interdits. L'entretien courant des routes et de leurs abords est autorisé sous réserve de mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.



ARTICLE UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, accessible sur cette dernière. Cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

Pour tout projet de 35 logements ou plus : il est demandé de prévoir la mise en place de containers enterrés, réalisés à la charge du promoteur ou de l'aménageur.

ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités : industrie, artisanat, commerce.

La zone UE est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

La zone UE est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitat ainsi que les changements de destination vers de l'habitat,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UE2 suivant,
- Les centrales solaires au sol,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article UE2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UE, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur,

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou la gestion des eaux pluviales, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autres de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage règlementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (*cf. pièce n°6.4.5. en annexe du PLU*).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – Téléphone – Télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 m de l'alignement des voies publiques
- à l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes...

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Enseignes

Les éléments signalétiques et enseignes doivent obligatoirement être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne peuvent pas dépasser un tiers de la hauteur du bâtiment principal.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).

Dispositions particulières

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher créée.
- Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% de la surface de plancher créée.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette.

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

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

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

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°2 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique. L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.



ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics.

La zone UP est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

La zone UP est en partie concernée par un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article UP2 suivant,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UP2 suivant,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les centrales solaires au sol,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires pour la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article UP2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UP, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- Les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics autorisés,
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur,

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou la gestion des eaux pluviales, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage réglementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité – Téléphone – Télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au bâti existant par une installation la plus discrète possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé 150 mètres par les voies carrossables.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations à l'alignement peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction à édifier a une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout et une longueur totale de 5 mètres maximum.
- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparatives dans les différents cas suivants (conditions non cumulatives) :

- lorsque la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 3 mètres au faitage et 10 mètres de longueur, mesurés le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H$).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent par d'ouverture ($L = H/2$).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

En bordure des voies, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, obligatoirement enduit et dont l'aspect s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE UP12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UP13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 30% de la surface du terrain d'assiette.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°2 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique. L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

ARTICLE UP14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE UP15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, photovoltaïque intégré en toiture,...

ARTICLE UP16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone encore non équipée destinée à accueillir à court et moyen terme des équipements publics et de l’habitat, au Sud du village, dans le secteur de la Trape.

Une fois que les aménagements de viabilisation auront été réalisés, et qu’un ou plusieurs projets d’aménagement d’ensemble auront été définis, ces terrains ne pourront être ouverts à l’urbanisation qu’après une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d’Urbanisme.

Il est rappelé que l’ouverture à l’urbanisation de cette zone est expressément conditionnée à la mise en œuvre effective des nouvelles ressources d’eau potable prévues par le SBL et à l’amélioration du taux de rendement du réseau.

La zone 2AU fait l’objet « d’Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

REGLES RELATIVES A L’USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 2AU sont interdits, dans l’attente d’une modification ou d’une révision du PLU et de la définition d’un ou plusieurs projets d’aménagement d’ensemble :

- Toutes les nouvelles constructions,
- Les centrales solaires au sol,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols ne respectant pas les conditions définies à l’article 2AU 2,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicule et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir,
- Les constructions précaires : chalets, préfabriqués, conteneurs...
- Les nouvelles antennes relais de téléphonie.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d’un ou plusieurs projets d’aménagement d’ensemble respectant les « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) et comprenant la réalisation d’au moins 35% de logements locatifs sociaux, le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l’unité inférieure,

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 2AU 1 sont autorisés.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l’alignement.

A l’intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base d’un triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 3 mètres.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel peuvent s’implanter en limite des voies ou emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres comme les autres constructions.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel peuvent s’implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres comme les autres constructions.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d’ouverture : $L = H/2$. Cette disposition ne s’applique pas à l’édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières pour l’implantation des piscines :

Non réglementé.

Ces dispositions s’appliquent à l’ensemble des constructions, y compris dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A est composée de cinq secteurs :

- le secteur Aa, qui correspond à une zone de richesse archéologique à protéger, et où toute nouvelle construction, y compris agricole est interdite ;
- les secteurs Ab, qui correspondent à des zones accueillant des activités agricoles d'élevage dans le massif de la Moure et où seules sont autorisées les extensions limitées des constructions à usage agricole existantes,
- le secteur Ac, qui correspond à la zone agricole située en continuité d'un groupement bâti existant et susceptible d'accueillir de nouvelles constructions agricoles sous conditions ;
- le secteur Ae, qui correspond à la zone agricole d'intérêt écologique, et où toute nouvelle construction, y compris agricole est interdite ;
- le secteur Ap, concerné par un phénomène de cabanisation et où toute nouvelle construction, et extension des habitations existantes sont interdites.

La zone A est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

La zone A est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène et de ses affluents) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone A comprend également des éléments végétaux (haies, arbres isolés, etc...) repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.

La zone A comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

La zone A est également concernée par le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration dans lesquels des dispositions spécifiques sont applicables.

La zone A est en partie concernée par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendre des dispositions particulières (se reporter à l'annexe n°6.5 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitat ne respectant pas les conditions définies à l'article A2 suivant,
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière, excepté dans le secteur Ac et sous réserve du respect des conditions définies à l'article A2 suivant,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les centrales solaires au sol,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- Le stationnement des caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article A2.

Rappels :

- dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.
- dans le périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU, les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

Dans l'ensemble de la zone A (secteurs Aa, Ab, Ac et Ae), à l'exclusion du secteur Ap :

- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
 - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
 - L'extension soit limitée à 15% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- La réfection des constructions existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU est autorisée,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte sont autorisés.
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés, à condition de répondre à une nécessité technique avérée et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces.

Uniquement dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles soient strictement liées à un besoin technique lié à l'exploitation et à l'activité agricole,
 - que l'architecture contribue à préserver l'identité du bâti agricole local (formes, volumes, matériaux ...),
 - qu'elles prennent en compte l'intégration de la biodiversité dans les bâtiments.
- Les extensions limitées des habitations existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes des habitations existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation,

Uniquement dans le secteur Ae :

- Les extensions limitées des habitations existantes légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes des habitations existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.

Dans le secteur Ap :

Sont uniquement autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, légalement édifiées, à la date d'approbation du PLU.
- les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, à condition de répondre à une nécessité technique avérée et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des paysages, des milieux naturels et des espèces.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou la gestion des eaux pluviales, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et des continuités écologiques.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Voirie :

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

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

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Il conviendra obligatoirement de respecter les dispositions du "zonage règlementaire du schéma directeur de gestion des eaux pluviales" joint en annexe du PLU (pièce n°6.6).

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau (sous réserve du respect des dispositions du PPRI et notamment de la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation à concurrence de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, conformément au règlement du PPRI joint en annexe du PLU).

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellements conformément aux dispositions du Code Civil.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 mètres de l’axe des routes départementales et au moins à 5 mètres de l’alignement,
- Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des 5 mètres de l’alignement.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d’une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage du toit, côté aval, à la date de demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres. La hauteur maximale des annexes autorisées est fixée à 3 mètres au faîtage (un niveau).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d’ascenseurs, cheminées, antennes...

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumétries et aspects extérieurs généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

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

Compte tenu du caractère agricole de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

Toitures :

Afin de favoriser la nidification du faucon crécerellette les préconisations suivantes pourront être suivies :

- Préférer les systèmes traditionnels de ventilation des toitures tels que les tuiles d'égout non bouchées ou les tuiles chatières ouvertes. Des nichoirs peuvent être posés sous ces dernières
- Conserver des volumes libres confinés sous les toitures Les voliges maintenant un espace libre sous les tuiles suffisent pour préserver ces volumes. Si les combles sont accessibles par les tuiles d'égouts, en réserver une partie en évitant de la condamner par des isolants
- Créer des cavités murales pour l'installation des faucons crécerellettes

Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 m et doivent maintenir une perméabilité pour la petite faune, notamment permettre le passage au sol de celle-ci.

En ce sens, seules sont autorisées des clôtures constituées d'un grillage à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm). Les clôtures végétalisées avec des essences locales sont à privilégier.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°2 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique. L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

Par ailleurs, les éléments végétaux (haies, arbres isolés, etc...) repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparsée ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Au sein d'une zone tampon de 150 mètres autour de ces éléments protégés, les talus, fossés, ronciers, arbustes buissonnants et haies sont à conserver ; les brûlages et l'utilisation d'appareils pouvant endommager les arbres sont interdits. L'entretien courant des routes et de leurs abords est autorisé sous réserve de mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.





TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, de terrains inscrits sur l’inventaire supplémentaire des monuments historiques, coupures d’urbanisations, paysages ou écosystèmes
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances

Elle comporte trois secteurs :

- **Le secteur Ne** correspondant aux éoliennes existantes dans le massif de la Moure.
- **Le secteur Nstep** correspondant à la station d’épuration située au Sud du village.
- **Le secteur Nv** correspondant aux abords de la Vène dans la traversée du village. Il fait partiellement l’objet « d’Orientations d’Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

La zone N est en partie concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l’objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin annexé au PLU.

La zone N est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long de la Vène et de ses affluents) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone N comprend également des éléments végétaux (haies, arbres isolés, etc...) repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre écologique.

La zone N comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique et architectural.

La zone N est en partie concernée par des infrastructures de transport terrestres affectées par le bruit qui engendre des dispositions particulières (se reporter à l’annexe n°6.5 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne respectant pas les conditions définies à l'article N2 suivant,
- Les centrales solaires au sol,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- Le stationnement des caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir en plein air,
- L'implantation de toute nouvelle éolienne.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont interdits : tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article N2.

Les mares repérées par un figuré spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont également à protéger pour des motifs d'ordre écologique, leur destruction est interdite. Ainsi, au niveau de ces mares, sont interdits :

- Toutes nouvelle construction et installation,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie,
- L'imperméabilisation des sols.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et son secteur Nv : sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à conditions d'être nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt ou à l'accessibilité du site,
- Les aménagements d'intérêt général sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la protection et à la mise en valeur biologique des milieux,
- Les aménagements légers sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sont autorisés notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables sont admises.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural ou archéologique du secteur.

Uniquement dans les secteurs Ne : la réfection des éoliennes existantes ainsi que des constructions et équipements liés à leur fonctionnement est autorisée.

Uniquement dans le secteur Nstep : les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'évolution de la station de traitement et d'épuration des eaux usées (gestion, entretien, etc...) sont autorisés.

Uniquement dans le secteur Nv : la création d'aires de stationnement est autorisée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur le secteur du mas de Rey.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Montbazin joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés : les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie ou la gestion des eaux pluviales, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et des continuités écologiques.

REGLES EN MATIERE D’EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l’incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Voirie :

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

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

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Les constructions autorisées doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 mètres de part et d’autre de l’axe des voies.

Dans le secteur à protéger pour des motifs d’ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions doivent être implantées en dehors de la trame.

Dans le secteur Ne :

Non règlementé.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur Ne :

Non règlementé.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Toitures :

Afin de favoriser la nidification du faucon crécerellette les préconisations suivantes pourront être suivies :

- Préférer les systèmes traditionnels de ventilation des toitures tels que les tuiles d'égout non bouchées ou les tuiles chatières ouvertes. Des nichoirs peuvent être posés sous ces dernières
- Conserver des volumes libres confinés sous les toitures. Les voliges maintenant un espace libre sous les tuiles suffisent pour préserver ces volumes. Si les combles sont accessibles par les tuiles d'égouts, en réserver une partie en évitant de la condamner par des isolants
- Créer des cavités murales pour l'installation des faucons crécerellettes

Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2m et doivent maintenir une perméabilité pour la petite faune, notamment permettre le passage au sol de celle-ci.

En ce sens, seules sont autorisées des clôtures constituées d'un grillage à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm). Les clôtures végétalisées avec des essences locales sont à privilégier.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

Éléments de patrimoine à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°2 du règlement*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long de la Vène et de ses affluents) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique. L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuterics, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

Par ailleurs, les éléments végétaux (haies, arbres isolés, etc...) repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparsse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

Au sein d'une zone tampon de 150 mètres autour de ces éléments protégés, les talus, fossé, ronciers, arbustes buissonnants et haies sont à conserver ; les brulages et l'utilisation d'appareils pouvant endommager les arbres sont interdits. L'entretien courant des routes et de leurs abords est autorisé sous réserve de mettre en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.









ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE N°1 : LISTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Numéro	Références cadastrales ou rue	Descriptif	Photographie
1	C 1	Capitelle de garrigue plane Restaurée en 2015	
2	AO 41	Moulin de Juffet En cours de restauration par l’association Forum de Montbazin	
3	Avenue de Cournonterral – RD 5	La pompe vieille (autrefois « puits de Laure » que l’on distingue à l’arrière du pont) – Date de 1919 Restauration prévue en 2018	

Numéro	Références cadastrales	Descriptif	Photographie
4	Rue du puits de Jacob	Puits de Jacob Construit au début du XVIII ^{ème} siècle	
5	Rue de la Cure	Puits de la rue de la cure	
6	Plan du Château	Puits du Château. Au centre du château, puits de 35 mètres de profondeur	

7	AH 92	<p>Espace public patrimonial.</p> <p>Réalisé dans le centre historique, au début des années 2000, suite à l’effondrement d’une maison.</p>	
---	-------	--	--

ANNEXE N°2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE

Acacia dealbata Link – Mimosa des fleuristes

Acer negundo L., 1753 – Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo

Ailanthus altissima (Miller) Swingle – Ailante glanduleux, Faux-vernis du Japon

Ambrosia artemisiifolia L. – Ambroisie à feuille d'armoise

Amorpha fruticosa L. – Faux-indigo

Artemisia verlotiorum Lamotte, 1876 – Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine

Baccharis halimifolia L. – Sénéçon en arbre

Bidens frondosa L., 1753 – Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu

Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940 – Barbon Andropogon

Buddleja davidii Franchet – Buddleia, Arbre aux papillons

Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927 – Ficoïde à feuilles en sabre, Griffes de sorcière

Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926 – Ficoïde doux, Griffes de sorcière, Figuier des Hottentots

Cortaderia selloana (Schultes) Asch. et Graebner – Herbe de la pampa

Cyperus eragrostis Lam., 1791 – Souchet vigoureux, Souchet robuste

Elaeagnus angustifolia L., 1753 – Olivier de bohème, Arbre d'argent, Arbre de paradis

Impatiens glandulifera Royle – Balsamine de l'Himalaya

Lippia canescens Kunth – Lippia

Lonicera japonica Thunb., 1784 – Chèvrefeuille du Japon

Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963 – Jussie

Medicago arborea L., 1753 – Luzerne en arbre

Opuntia ficus-indica (L.) Mill., 1768 – Oponce figuier de Barbarie

Opuntia stricta (Haw.) Haw., 1812 – Oponce

Oxalis pes-caprae L., 1753 – Oxalis pied-de-chèvre

Paspalum distichum L., 1759 – Paspale à deux épis

Reynoutria japonica Houtt., 1777 – Renouée du Japon

Robinia pseudoacacia L. – Robinier faux-acacia

Senecio inaequidens DC. – Sénéçon du Cap

Solidago gigantea Aiton, 1789 – Tête d'or

Symphotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom, 1995 (= *Aster salignus* Willd., *S. lanceolatum* (Willd.) G. L. Nesom x *S. novii-belgii* (L.) G. L. Nesom) – Aster à feuilles de Saule