

Département de l'Hérault - Commune d'AUMELAS

Plan Local d'Urbanisme

03 - REGLEMENT

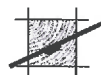
***Plan local d'Urbanisme prescrit par délibération du 23 novembre 2004,
Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du 7 juin 2011***

Projet de plan local d'urbanisme ré arrêté le 26 juin 2012

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2013 par DCM



Agence d'Urbanisme et d'Architecture
Chemin de Cantarane
11200 LEZIGNAN CORBIERES
Tél. 04.68.27.20.55 Fax 04.68.27.44.54
Courriel : bernard.salauze@wanadoo.fr



**Empreinte
d'Architecture**

Bérengère RODRIGUES DE SA
Hervé RABINEAU
Architectes - Paysagistes
2, rue Cité Verdier
34700 MONTPELLIER

URBAN PROJECTS
Urbanistes Programmistes

SEBASTIEN SCHNEIDER
URBANISTE PROGRAMMISTE

CONSULTANT - ASSOCIÉ
ENSEIGNANT PROFESSIONNEL IUP DROIT - NARBONNE
SEBASTIEN.SCHNEIDER@URBANPROJECTS.FR
TÉL : 06 29 69 16 16

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'AUMELAS

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L 111.9, L 111.10, R 421-I à 8, du code de l'urbanisme
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différées.
- 4) La loi n° 64.1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n° 65.1046 du 01/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris en application de cette réglementation.
- 5) Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (article R 421-27 du code de l'urbanisme)
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol doivent être précédés d'une déclaration de travaux.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux articles R 123-4 à 8 du code de l'urbanisme, le territoire communal est subdivisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones dites "zones AU" sont celles à urbaniser. Elles comprennent les secteurs à caractère

naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones dites "zones A" sont celles vouées à l'agriculture. Ce sont les secteurs de la

commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones dites "zones N" sont les secteurs à caractère naturels et forestiers de la commune.

Equipés ou non, ils sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les différentes zones sont divisées en secteurs :

- **Zone U**
- **Secteur I & 3** : Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat et de services où les constructions sont disposées en ordre continu ou discontinu.
- **Zone AU, et sous secteurs** : Il s'agit de zones d'urbanisation future. Elles comprennent plusieurs secteurs :
 - **Secteurs AU1** : Il s'agit de secteurs d'habitat partiellement équipés, autour des mas d'Aumelas, pouvant accueillir de l'habitat individuel ou groupé et ouverts à l'urbanisation sous condition de réalisation du raccordement au réseau public d'assainissement.
 - **Secteur AU2** : Il s'agit d'un secteur ouvert à l'urbanisation après réalisation des réseaux et des équipements, après la réalisation d'une étude urbaine d'ensemble.
 - **Secteurs AU3** : Il s'agit de secteurs d'extension urbaine devant faire l'objet
 - o d'une étude d'aménagement d'ensemble,
 - o d'un raccordement / réalisation des équipements STEP
 - o de la réalisation (à plus de 80%) des équipements de la zone AU2,
 - o d'une adaptation du PLU.
 - o Elle permet les extensions limitées (40 m² de surface de plancher des constructions existantes)
 - **Secteurs AU4** : Il s'agit de secteurs d'extension urbaine devant faire l'objet
 - o d'une étude d'aménagement d'ensemble,
 - o d'un raccordement / réalisation des équipements STEP
 - o de la réalisation (à plus de 80%) des équipements de la zone AU2,
 - o d'une adaptation du PLU.
 - **Secteur AUep** relatifs aux équipements publics (sportifs, enseignements, loisirs)...
- **Zone A, et sous secteurs** : Partie du territoire communal occupée essentiellement par des exploitations agricoles et comprenant les sous-secteurs
- **Secteur Ah** : habité et construit pouvant faire l'objet d'une extension mesurée (20 % de la surface de plancher actuelle sans création d'un logement supplémentaire)
- **Zone N** : il s'agit d'une zone de protection des sites naturels, des espaces boisés soumis ou non au régime forestier comprenant notamment les espaces improductifs. Elle comprend les secteurs suivants :
 - **Secteur Nh** : habitations éparses.

Pour les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le code de l'urbanisme précise à son article L 130.I : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit*

de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier (...) »

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés conformément à la légende des documents graphiques et numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au PLU (sous dossier 05) ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R 123.32 du code de l'urbanisme relatif à l'acquisition de ces terrains par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée à l'exception de ceux affectés par un risque naturel prévisible.

Article 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

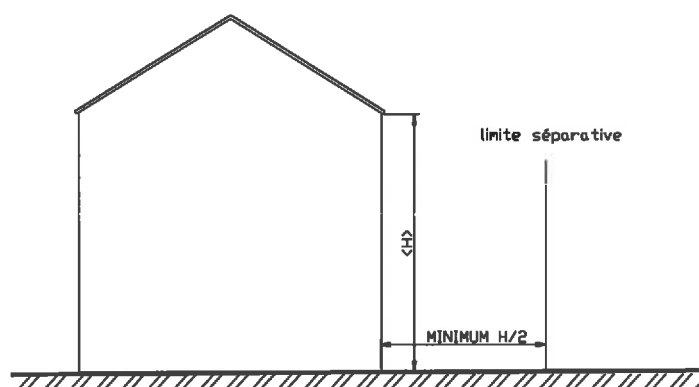
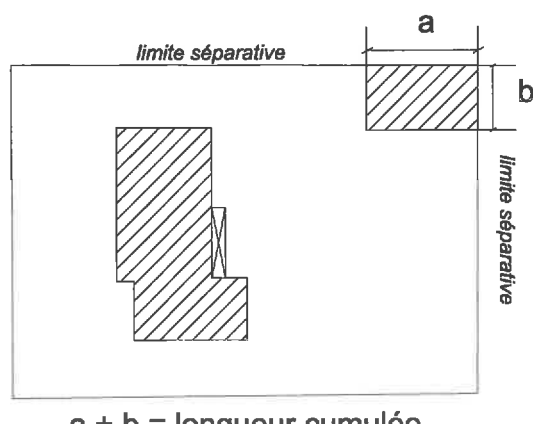
Les règles relatives au C.O.S. et à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics tels que : bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

Article 6 - DEFINITIONS

En ce qui concerne les «groupes d'habitations », il s'agit de trois habitations minimum situées sur un seul terrain ou des terrains contigus et faisant l'objet d'une même autorisation de construire.

Pour l'application de la règle de distance aux limites séparatives, on peut se référer au croquis de la page précédente:

Pour l'application de la longueur



cumulée, sur les limites séparatives, on peut se référer au croquis ci-dessous :

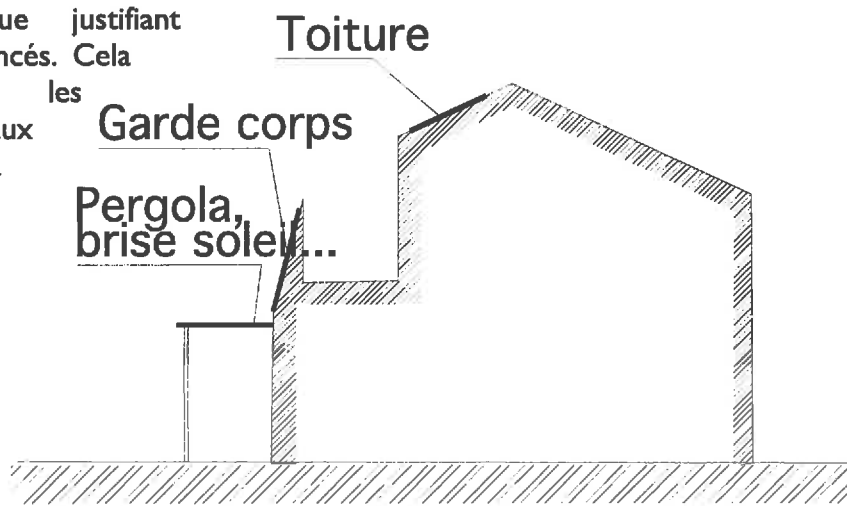
L'obligation d'implantation des

constructions à proximité immédiate des zones constructibles du PLU et (ou) en continuité du bâti existant font référence à la recherche de non rupture visuelle entre les implantations. Cette obligation doit donc être regardée en fonction des spécificités locales : topographie, intégration visuelle, volume du bâti en cause, etc.

Article 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à la recherche architecturale ou technique justifiant d'autres choix que ceux énoncés. Cela concerne notamment les équipements destinés aux énergies renouvelable ou à l'application des principes du développement durable.

A propos des capteurs d'énergie solaire, lorsqu'il est fait référence à l'intégration dans le volume du bâti, nous faisons référence à des exemples illustrés ci-contre. Il ne s'agit pas de modèles mais de moyens pouvant être mis en œuvre, cités de manière non exhaustive :



Article 8 - CARACTERISTIQUES DES VOIES

Lorsqu'il est fait référence à l'enclavement des terrains et aux servitudes de passage, il est rappelé que le code civil stipule :

Article 682 *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

Article 683 - *Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.*

Article 684 - *Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait*

l'objet de ces actes. Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 - L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu. L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 - En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682. A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

Lorsqu'il est fait référence aux voies devant avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, en dehors de toutes prescriptions particulières liées aux installations classées pour l'environnement, aux établissements recevant du public, aux habitations de plus de trois niveaux ... faisant l'objet d'instructions particulières de la part des services compétents, la norme minimale adoptée sera :

- I - Caractéristiques minimales des voies de circulation
 - Largeur de la bande de roulement 3 mètres (stationnement exclu)
 - Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres)
 - Rayon intérieur des tournants 11 mètres minimum
 - Pente inférieure à 15 %
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,5 mètres.
- 2 - Point de retournement
 - Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, le projet devra prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie. Cette plateforme doit comporter des tournants dont le rayon inférieur doit être égal ou supérieur à 11 mètres et le rayon extérieur égal ou supérieur à 15,5 mètres
 - Pour les constructions situées à plus de 80 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.
- 3 - Pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès devront avoir les caractéristiques d'une voie « échelle » : Longueur minimale 10 mètres, largeur : 4 mètres hors stationnement, pente inférieure à 10 %, résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,2 m de diamètre.

Article 9 – OBLIGATION DES PROPRIETAIRES ET AYANTS DROITS

1) Protection incendie

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral du 03/03/2005 réglementant l'emploi du feu et l'arrêté préfectoral du 03/05/2005 portant obligation de débroussaillage autour des habitations. L'article L 321-5-3 du code forestier le définit comme suit : *« opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes. »*

L'article 322.3 rappelle que dans les zones situées à moins de deux cent mètres de terrains en nature de bois, landes, maquis, garrigues, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux, installations de toute nature sur une profondeur de cinquante mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ce cas, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits et ceci même si la distance de 50 mètres déborde sur la propriété voisine.

- Toutefois, pour les terrains situés dans les zones urbaines (U du PLU), les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

Le code forestier doit être appliqué sur la commune, les boisements de 4ha et plus sont soumis à autorisation de défrichement pour tout changement de destination des sols.

2) Circulation des eaux

Il est rappelé les obligations des propriétaires découlant du code civil en matière d'eaux :

Article 681 Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Article 640 Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Nous rappelons en outre que les fossés ne dépendant pas de la voie publique sont réputés mitoyens et que leur entretien incombe aux riverains concernés.

Article 10 – INFORMATION SUR LES SERVITUDES PUBLIQUES et RISQUES NATURELS

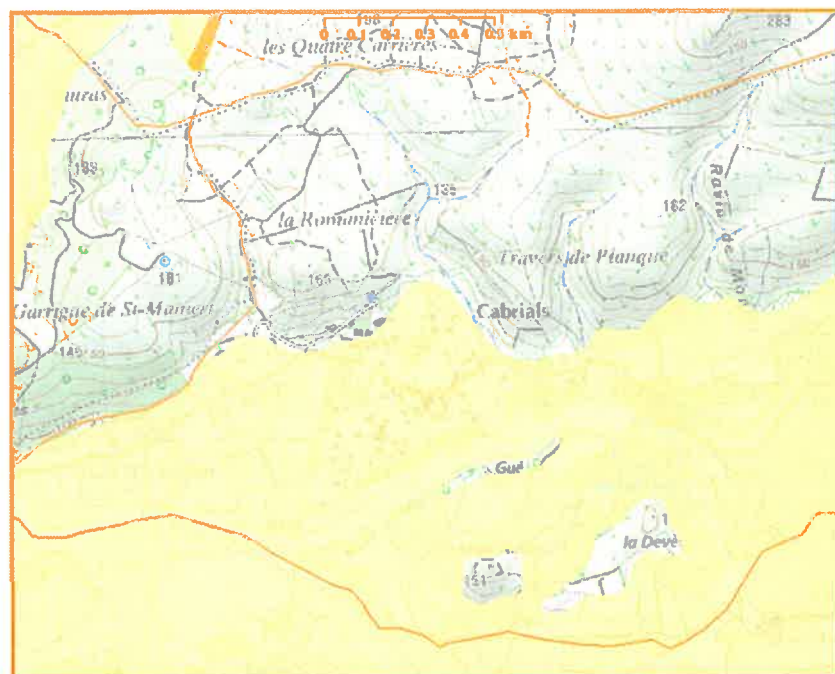
1) Servitudes publiques

Un dossier sur les servitudes publiques est annexé au PLU. Avant tous travaux et constructions, il est recommandé de s'y reporter pour vérifier que le terrain n'est soumis à aucune contrainte particulière. Il en est de même pour les travaux entrepris aux abords d'un site archéologique reconnu ou affectant une superficie supérieure à 1 ha qui sont soumis à la législation sur l'archéologie préventive. Le territoire communal comprend plusieurs périmètres de protection de captages d'eau potable. Cela entraîne des restrictions dans certains usages des sols et elles sont appelées pour chaque zone concernée.

2) Risques naturels

Le territoire de la commune d'Aumelas est soumis à plusieurs risques naturels, notamment les feux de forêts. Les actions préventives sont rendues obligatoires comme rappelé ci avant.

Un autre risque naturel est constitué par la forte présence d'argiles gonflantes rendant obligatoire des précautions particulières pour toutes les constructions, dans la mise en œuvre des fondations. Une notice informative est jointe au présent règlement mais ne peut se substituer à une étude de sol spécifique lors de l'étude de tout projet.



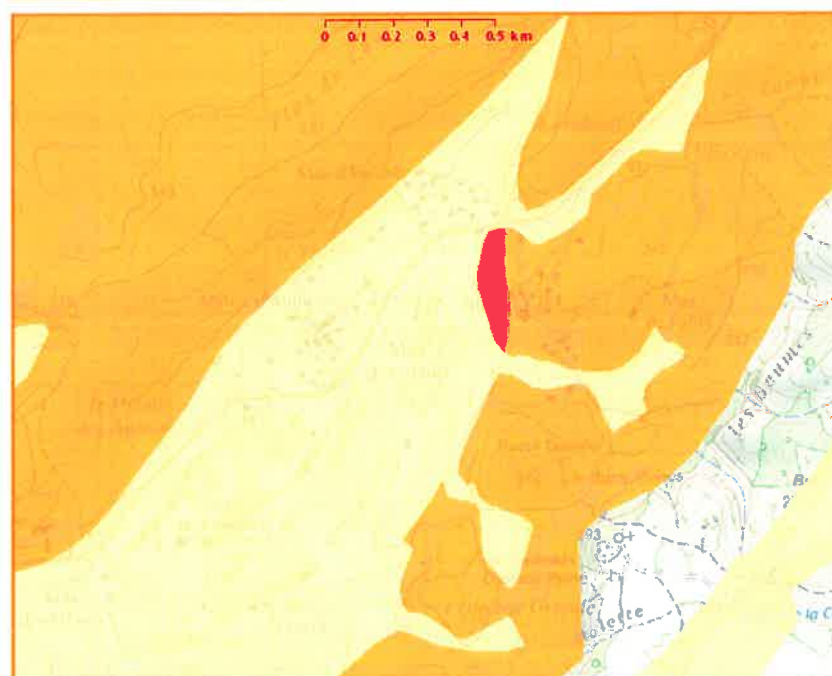
Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignés
- ☒ 1. Argiles
- ☐ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul



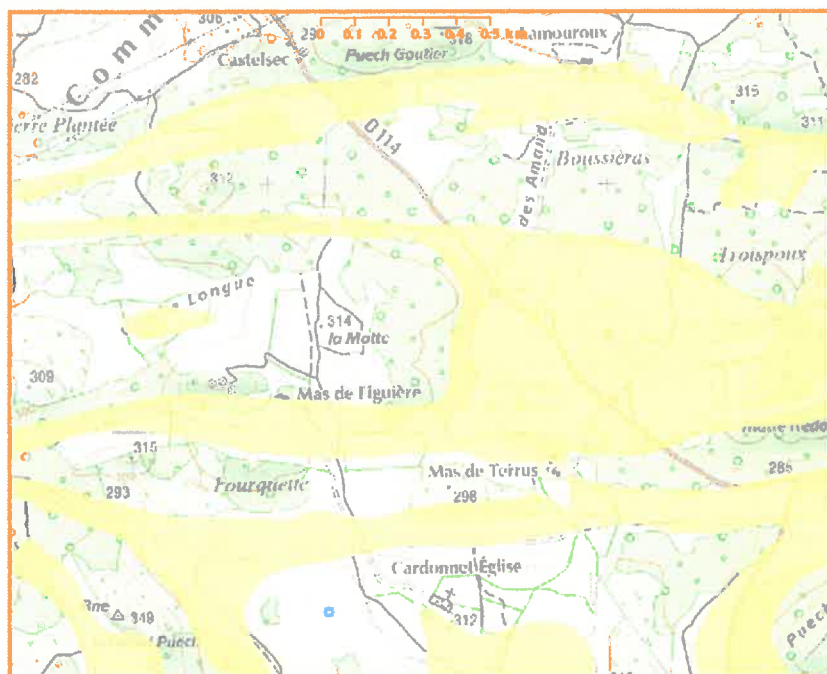
Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignés
- ☒ 1. Argiles
- ☐ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul



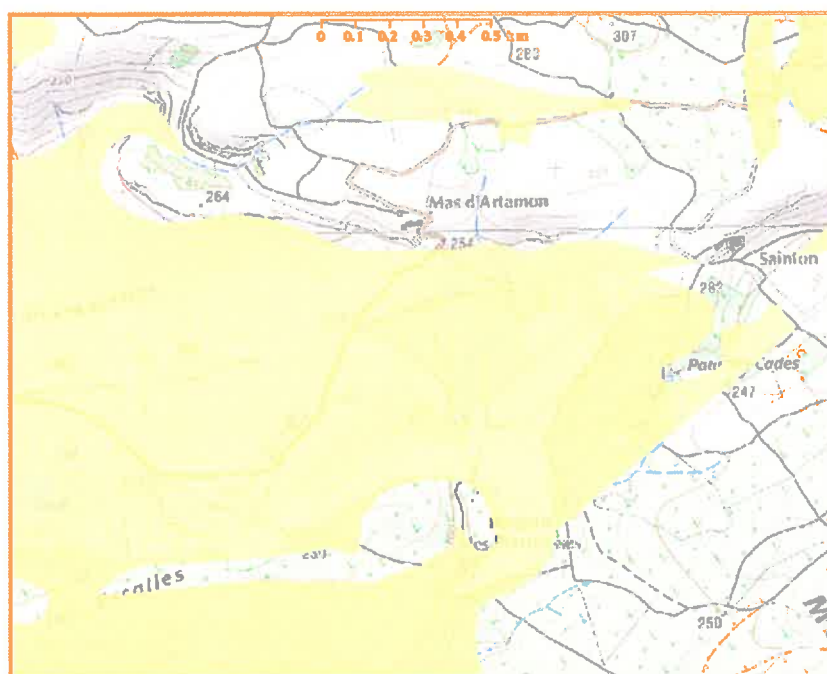
Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignées
- ☒ 1 Argiles
- ☐ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul



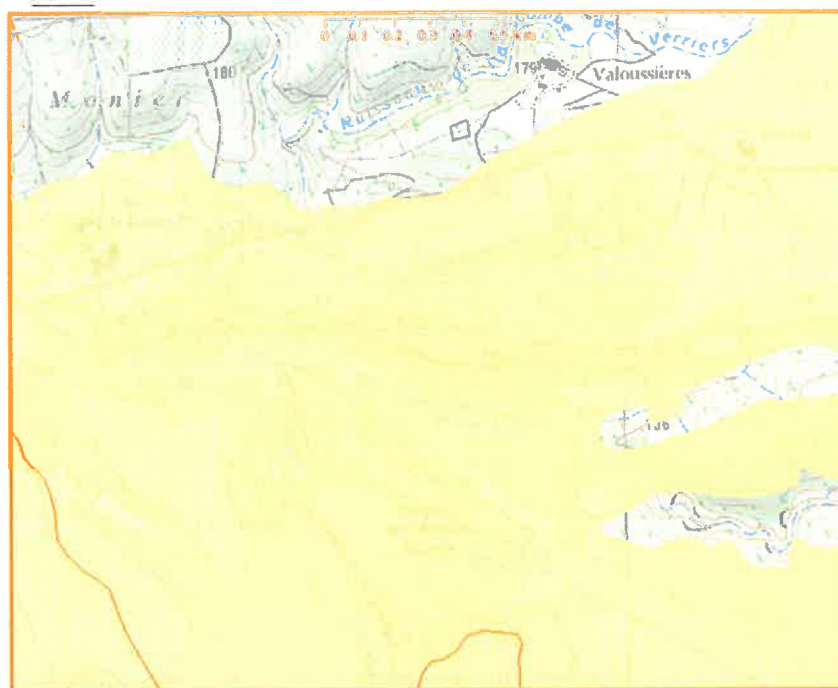
Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignées
- ☒ 1 Argiles
- ☐ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul



Couches et légendes de la carte

- ☒ Préfectures et sous-préfectures
- ☒ Limites de départements
- ☒ Limites de communes (*)
- ☒ Argiles non renseignées
- ☒ Argiles
- ☐ Orthophotographies (*)
- ☒ Carte IGN
- ☐ Carte géologique BRGM (*)
- ☐ Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

Légende des argiles

- ☒ Argiles
- ☒ Argès fort
- ☒ Argès moyen
- ☒ Argès faible
- ☒ Argès à priori nul

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U

Objet de la zone : Il s'agit de la partie urbanisée de la commune d'Aumelas, comprenant plusieurs secteurs (U1 et U3) où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur U1 correspond au Mas Arnaud,

Le secteur U3 correspond au hameau de Cabrials.

Article 1 U : Occupations et utilisation des sols interdites

En tous secteurs (U1 et U3) :

-
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction.
- Les carrières,
- Les constructions à usage : industriel, entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage artisanal et commercial susceptibles de procurer une gêne au voisinage telles que sonores, olfactives, circulation de transit disproportionnée avec le caractère du secteur...
- Les installations classées
- Les bâtiments d'élevage
- Les hangars destinés à stocker des produits toxiques

Article 2 U : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En tous secteurs (U1 et U3) :

En tous secteurs, les constructions à usage agricole seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la

circulation.

Article 3 U : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En tous secteurs (U1 et U3) :

U 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (*cf. Titre I, Article 8 du présent règlement*).

Article 4 U : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En tous secteurs (U1 et U3) :

En secteur **U1 et U3**, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toutes mesures propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs. Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les

conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Défense incendie : En tous secteurs, pour les habitations, commerces et services associés, petites zones artisanales... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

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

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries, les établissements classés pour la protection de l'environnement et les grands établissements recevant du public... seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article 5 U : Caractéristiques des terrains

En tous secteurs (U1 et U3) :

Sans objet

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

En secteurs **U1 & U3** les constructions devront être à l'alignement de la rue ou à défaut du bâtiment le plus proche.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Toutefois, l'implantation des bâtiments ne pourra réduire la visibilité des conducteurs sur la voie publique ou dans les accès à la parcelle.

En tous secteurs, la distance minimale à la RD 139 et la RD 2 est de 15 m à l'axe de celles-ci.

En tous secteurs, les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne sont pas soumis aux règles de prospect.

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

Les constructions doivent s'implanter sur les limites.

Toutefois, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de la limite séparative de 3 mètres. Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sur une longueur ne pouvant dépasser 10 m sur une limite ou 15 m cumulés. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.

En tous secteurs, les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne sont pas soumis aux règles de prospect

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

En tous secteurs : 3 mètres. Cette disposition ne concerne ni les piscines dont l'implantation n'est pas réglementée ni les dispositifs de récupération d'eau de pluie. L'implantation des bâtiments sur une même propriété doit laisser un maximum d'espace libre de manière à ne pas obérer toute possibilité de densification ultérieure. L'implantation des différents bâtiments devra favoriser la meilleure intégration bioclimatique.

Article 9 U : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Article 10 U : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'une pente, il sera procédé à la mesure de la construction, au milieu de celle-ci) jusqu'à l'égout, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

En secteurs **U1 & U3**, la hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. En particulier, l'égout de toiture ne devra pas dépasser la rive d'égout sur rue du bâtiment le plus proche.

Article 11 U : Aspect extérieur des constructions

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

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront

conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côtés voies et espaces publics.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

En secteur **UI**, les capteurs solaires en covisibilité avec le monument classé sont interdits. Dans tous les cas, ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Les climatiseurs seront dissimulés.

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple

Dans les secteurs **UI & U3** elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade, sur génoise. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte, mais présenteront un aspect similaire.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâti au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.

En secteurs **U1 & U3**, les crevés de toiture seront limités à 10 m² et la façade sur rue doit être maintenue en l'état (génoises, etc.).

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales à l'exclusion du vert, du blanc et du bleu. Les éléments de décors et modénature existants devront être conservés ou restaurés.

En secteurs **U1 & U3**, les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente. Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs) ainsi que les antennes paraboliques ne pourront être disposés en saillie sur rue.

En secteur **U1 & U3**, les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin. Les ciments sont proscrits. Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public

Percements : En secteur **U1 & U3**, sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical. Les matériaux anciens (pierres, ferronneries...) seront respectés. Les menuiseries extérieures seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc.

Clôtures : Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.

Article 12 U : Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En secteur **U1** et **U3**, l'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement. Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Les constructeurs qui ne pourront satisfaire à leurs obligations en matière de stationnement seront tenus de s'acquitter de la taxe pour non réalisation d'aires de stationnement, conformément à l'article L 332-7-I du code de l'urbanisme.

Article 13 U : Espaces libres et plantations

En secteurs **U1 & U3**, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 2 places et d'un arbre pour 100 m² de terrain. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement.

Article 14 U : Coefficient d'occupation du sol

Secteur **U1** : Non réglementé

Secteur **U3** : Non réglementé

ZONE AU

Objet de la zone : Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs affectés d'un coefficient d'occupation des sols nul, ne seront ouverts à la construction qu'après réalisation des équipements, dans le cadre d'une modification ou une révision du PLU.

Il existe les secteurs AU1 en parti équipé (possède les réseaux AEP, basse tension, téléphone), mais qui doivent se raccorder au réseau collectif d'assainissement. A défaut du raccordement seules des extensions limitées du bâti sont autorisées (40 m²) sans création d'un nouveau logement.

Il existe les secteurs AU2 destinés à être ouverts immédiatement après la réalisation des réseaux et de la desserte nécessaire.

Il existe les secteurs AU3 qui seront ouverts à l'urbanisation (moyen terme) après les secteurs AU2 (après la réalisation complète des équipements (équipements publics : voirie, réseaux divers) de la zone AU2), et après réalisation de tous les réseaux nécessaires et de la desserte. À défaut, seule une extension limitée à 40 m² et sans création d'un nouveau logement. Ces secteurs sont bloqués par un COS de 0 et ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après adaptation du document d'urbanisme.

Il existe des secteurs AU4 (moyen et long terme) qui sont bloqués qui pourront être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements et après équipement des zones AU3, après adaptation du document d'urbanisme. Il n'y a pas d'extension possible du bâti sur ce secteur.

Article 1 AU : Occupations et utilisations des sols interdites

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2 et AU3

- Les activités industrielles, d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage : agricole, liées à l'élevage.
- Les installations classées non liées à la vie de la zone ou du village.
- Le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières.

Sont interdits : L'implantation de stockage ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais... ; L'implantation de canalisations souterraines autres que les réseaux d'eau potable, eaux résiduaires et gaz de ville ; Les fumiers dépôts de matières fermentescibles et d'épandage ou le stockage « en bout de champ » des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires ; La création de tout captage d'eau souterraine.

Dispositions applicables à la zone AU4

Les constructions à usage d'habitation, hôtellerie, para-hôtellerie,
Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services,
Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
Les constructions à usage d'activité agricole et forestière.

Sont interdits : L'implantation de stockage ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais... ; L'implantation de canalisations souterraines autres que les réseaux d'eau potable, eaux résiduaires et gaz de ville ; Les fumiers dépôts de matières fermentescibles et d'épandage ou le stockage « en bout de champ » des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires.

Article 2 AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Constructions à usage agricole : Elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.

- Les constructions à usage d'artisanat seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone.
- En tous secteurs, les constructions individuelles devront être implantées de manière à ne pas gêner l'implantation d'autres constructions sur le terrain.
- En secteur **AUI**, les nouvelles constructions à usage d'habitation ne seront autorisées qu'après réalisation des travaux de desserte des parcelles par le réseau d'assainissement collectif. Aucune construction pouvant constituer un obstacle au libre écoulement des eaux ne pourra être implantée à moins de 7 m de la berge des ruisseaux de la Rouvière ou de la Fontaine.
- En tous secteurs **AUI et AU3**, pour les constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, en l'absence d'une (ou plusieurs) opération(s) d'ensemble ou de la desserte par les réseaux d'assainissement (dont la création d'une STEP pour AU3), il ne sera admis qu'une extension mesurée (40 m²).
- En secteurs **AU2**, les constructions nouvelles, à dominante d'habitation seront autorisées, après réalisation des travaux de desserte des parcelles. Pour les constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, en l'absence de réalisation des réseaux et des équipements, il ne sera admis qu'une extension mesurée de 40 m².
- Les constructions à usage de d'artisanat ne sont autorisées que dans le cadre de service à la population. Les constructions nouvelles devront être desservies par des voies suffisantes avec une emprise minimale de 5 m lorsqu'elles sont susceptibles de desservir plus de deux logements.
- Les captages d'eau souterraine existants et utilisés devront être correctement fermés et aménagés pour prévenir tout risque d'entrées d'eaux de surface. Les captages abandonnés devront être correctement comblés,
- Les secteurs **AU3 et AU4** devront faire l'objet d'une étude urbaine d'ensemble portant sur le raccordement aux réseaux et la desserte, sur les formes urbaines, la qualité des paysages et des écosystèmes.

Article 3 AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions applicables aux zones AUI, AU2 et AU3

AU 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible. Dans l'éventualité d'un désenclavement, les accès devront être conformes aux préconisations développées au chapitre « Orientations d'Aménagement » du PLU.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et assurer le maximum de dégagement visuel.

AU 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (cf. Titre I, Article 8 du présent règlement).

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

Article 4 AU : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2 et AU3

Les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité, réseaux publics d'assainissement. Les caractéristiques de capacité et de qualité devront être compatibles.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toutes mesures propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

Défense incendie : En tous secteurs, pour les habitations, commerces et services associés, petites zones artisanales... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

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

cheminements carrossables

- Distance maximale de 200 m entre les points d'eau par des chemins carrossables

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

Article 5 AU : Caractéristiques des terrains

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2, AU3 et AU4

Sans objet

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

Dispositions applicables aux zones AU1

Les constructions doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement des voies internes du secteur, privées ou publiques, à l'exception des garages qui seront à 5 m.. L'implantation des piscines n'est pas réglementée. Dans les projets d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...), un plan masse pourra énoncer des dispositions différentes. Pour les parcelles jouxtant des constructions anciennes, il pourra être admis une implantation à l'alignement.

Les constructions devront respecter un recul de 15 m par rapport au pied du talus de la route départementale 114.

En tous secteurs, les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne sont pas soumis aux règles de prospect

Dispositions applicables aux zones AU2 et AU3

Les constructions et installations devront observer un recul de 5 mètres des limites d'emprise du domaine public.

Des dispositions différentes pourront être acceptées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, de permis valant division, de permis groupé. Dans ce cas, des reculs inférieurs à 5 m pourront être acceptés.

Les constructions devront respecter un recul de 15 m par rapport au pied du talus de la route départementale 114.

En tous secteurs, les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne sont pas soumis aux règles de prospect

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

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

Dispositions communes aux zones AU1, AU2, AU3 et AU4

En tous secteurs, les constructions à usage d'habitation, commerces services ainsi que leurs annexes ne pourront être implantées à moins de 7 m de la crête des ruisseaux existants.

En tous secteurs, les dispositifs de récupération d'eau de pluie ne sont pas soumis aux règles de prospect

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2 et AU3

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements publics d'intérêt collectif ou service public.

3 - Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations, lotissements et plus généralement dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ces reculs peuvent être inférieurs à 4m.

4 - Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

5 - Il en sera de même des constructions sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 m. Sur les parcelles d'une largeur comprise entre 10 et 14 m, les constructions pourront joindre une seule limite séparative aboutissant aux voies.

6 - Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

7 - Les constructions d'annexes (abris, garages ...) de moins de 3,50 m de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

8 - Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

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

Dispositions applicables aux zones AUI, AU2 et AU3

En tous secteurs : 3 mètres. Cette disposition ne concerne ni les piscines dont l'implantation n'est pas réglementée ni les dispositifs de récupération d'eau de pluie. L'implantation des bâtiments sur une même propriété doit laisser un maximum d'espace libre de manière à ne pas obérer toute possibilité de densification ultérieure. L'implantation des différents bâtiments devra favoriser la meilleure intégration bioclimatique.

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

Article 9 AU : Emprise au sol des constructions

Dispositions communes aux zones AUI, AU2, AU3

L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 30 %. Toutefois, les dispositifs de récupération des eaux de pluie (bassin, citerne...) d'une capacité égale à 100 l/m² imperméabilisés viennent en déduction des 30 %.

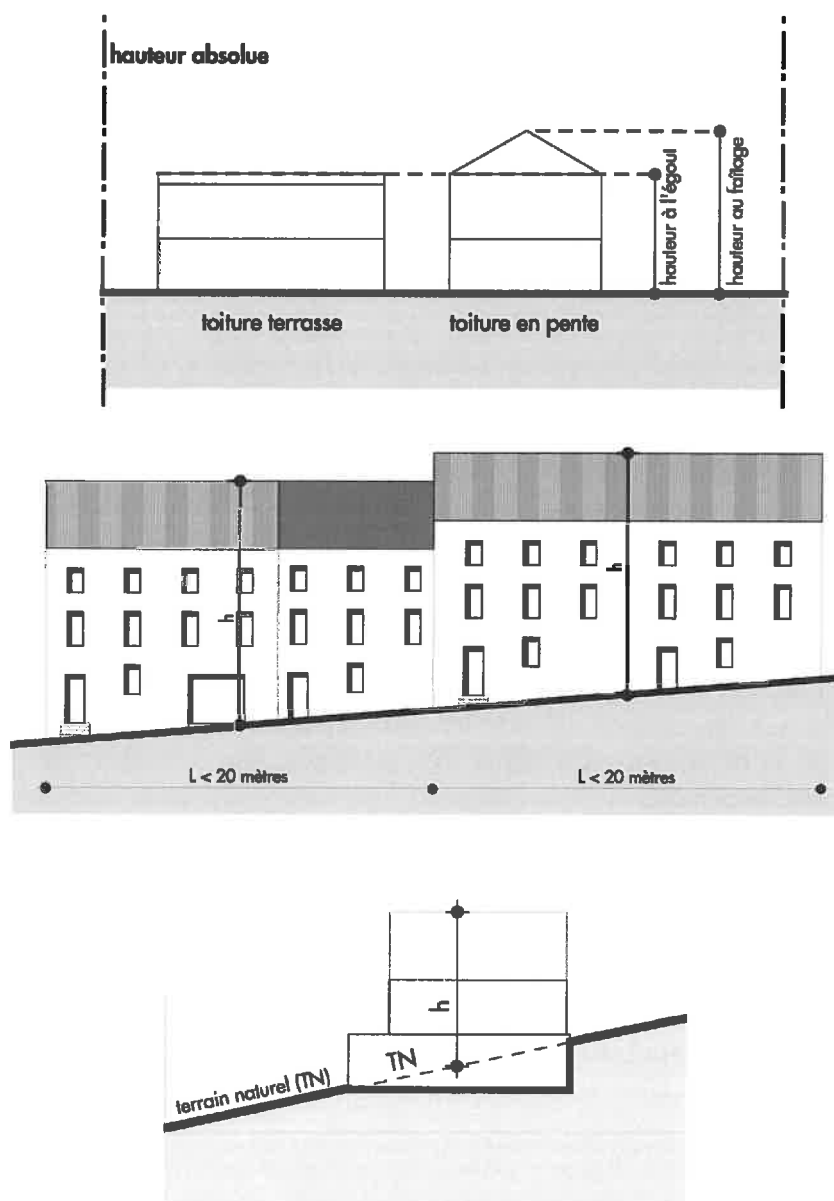
Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

Article 10 AU : Hauteur maximale des constructions

Dispositions applicables aux zones AUI, AU2 et AU3

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



La hauteur d'une construction sur limite séparative, non adossée à un bâtiment

existant est limitée à 3 mètres.

La hauteur des constructions est limitée à 6,80m et à 2 niveaux (plus éventuellement aménagement sous combles et/ou sous-sol aménagé).

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

Article 11 AU : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2 et AU3

Les clôtures sur rue seront limitées à 1 m de hauteur et seront perméables. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...). La hauteur totale est limitée à 2 mètres. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant du site et des paysages. Notamment, les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Toitures : seront de forme simple, les couvertures devront être en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33 %. La pente des toitures devra être dirigée perpendiculairement à l'axe de la rue. Toutefois, en secteurs **AU2**, la pente sera dirigée préférentiellement vers le monument classé.

Les toitures terrasse non accessibles ne seront autorisées que végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées que si elles sont accessibles et que si elles couvrent moins de 50 % de la surface du bâtiment.

Les capteurs d'énergie solaire ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales à l'exclusion du vert, du blanc et du bleu.

Dispositions applicables aux zones AU4

Sans objet

Article 12 AU : Obligations des constructeurs en matière de

réalisation d'aires de stationnement

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2

Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1, non close accessible de la voie publique.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, par logement, il sera exigé deux places de stationnement sur la parcelle et une à l'extérieur, à la disposition du public.

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé par logement, 1 place privative.

Dispositions applicables aux zones AU3 et AU4

Sans objet

Article 13 AU : Espaces libres et plantations

Dispositions applicables aux zones AU1, AU2

Il est fixé un coefficient d'espace libre de 50 %. Les espaces libres devront être plantés à concurrence de 1 arbres pour 100 m².

Dispositions applicables aux zones AU3 et AU4

Sans objet

Article 14 AU : Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur **AU1** : le C.O.S. est limité à 0,35 à l'exception des logements sociaux aidés pour lesquels il est de 1.

Toutefois, pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU, il sera admis une extension de 40 m² de surface de plancher.

Dans le secteur **AU2** : le C.O.S. est limité à 0,35. Toutefois, pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU, il sera admis une extension de 40 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs **AU3**: le C.O.S. est de Ø. Toutefois, pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU, il sera admis une extension de 40 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs **AU4** : le C.O.S. est de Ø. Les possibilités de constructions sont nulles, à l'exception des équipements publics ou de service ou d'intérêt général.

ZONE AUep

CARACTERE DE LA ZONE AUep

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée avec des constructions essentiellement à usage d'activité sportive, touristique et récréative. Cette zone prévoit la création d'équipements publics, collectifs, d'intérêt général (groupe scolaire dont habitat de fonction...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE 1 A.U.ep. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les habitations, les constructions industrielles, entrepôts commerciaux, artisanales. Les activités agricoles et naturelles.
- Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R 443.4, et R 444.2b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.

ARTICLE 2 A.U.ep. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A.U.ep. - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, des secours et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 4 A.U.ep. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Assainissement :

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

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 A.U.ep. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 A.U.ep. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance de 5 m ou à l'alignement.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements collectifs ou service public.

3 - Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4 - Les annexes du bâtiment principal, telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que piscines etc..., peuvent être implantées différemment, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

5 - Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 7 A.U.ep. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements publics d'intérêt collectif ou service public.

3 - Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

4 - Les constructions d'annexes (abris, garages ...) de moins de 3,50 m de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

5 - Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 8 A.U.ep. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

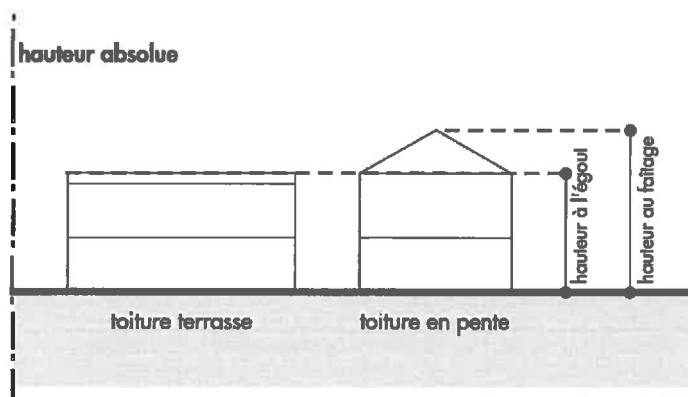
ARTICLE 9 A.U.ep. - EMPRISE AU SOL

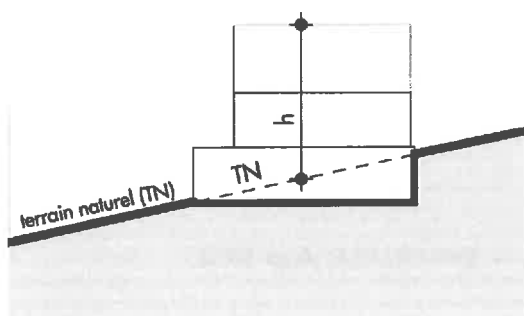
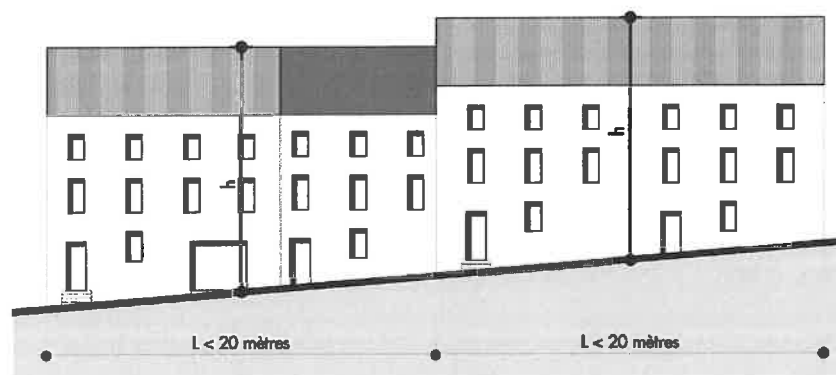
Sans objet

ARTICLE 10 A.U.ep. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.





Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m (hors tout).

ARTICLE 11 A.U.ep. - ASPECT EXTERIEUR

I - PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

ARTICLE 12 A.U.ep. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 13 A.U.ep. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace libre.

Il est fixé un coefficient de surface libre de 15 % pour les équipements collectifs et équipements publics.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A.U.ep. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

Objet de la zone : Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe des micros zones Ah construites (mas isolé, ferme), où le propriétaire n'est pas forcément agriculteur.

Article A 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites.*

- Les constructions à usage industriel et d'activité non lié à l'exploitation agricole.
- Les installations classées non liées à la vie de la zone ou du territoire
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes et résidence mobile est interdit en dehors des emplacements prévus à cet effet
- Les terrains de camping, parc résidentiels de loisir et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public,
- Affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou à l'exploitation des cultures et activités annexes.
- Les carrières
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à la vie de la zone ou du territoire
- Les constructions, y compris les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique. situées à moins de 7 m de la berge des ruisseaux de la Rouviège, de la Fontaine ou du Dardaillon sont interdites.

Article A 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne portant pas atteinte à l'exploitation agricole des sols est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

En secteur Ah, les bâtiments d'habitation existant dans la zone et n'ayant pas de lien avec une exploitation agricole pourront être reconstruits à l'identique en cas de sinistre et ne pourront faire l'objet que d'extension mesurée (20% de surface de plancher existante), sans création de nouveau logement.

Dans toute la zone A, les constructions ou extension de bâtiments ne pourront être autorisées que dans le cadre de la création, du développement d'une exploitation agricole ou activité existante. Les constructions nouvelles seront implantées, en continuité du bâti existant. La surface des bâtiments sera cohérente avec les besoins de l'exploitation. Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation seront en continuité avec les productions de l'exploitation agricole. Les constructions neuves ne seront autorisées que lorsque le bâti existant ne pourra remplir le rôle dévolu à

celles-ci. Les activités connexes comme les gîtes et les chambres d'hôtes sont autorisées.

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

En secteurs concernés par la protection des captages d'eau potable, ne peuvent être autorisés : Les fouilles, les sondages mécaniques ou la pelleteuse que s'ils ont pour objet une reconnaissance du sous-sol, et s'ils sont rebouchés avec du matériel imperméable exempt de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ; L'utilisation de produits phytosanitaires ou composés azotés que si elle se fait dans les conditions d'emploi édictées par le fabricant et le code de bonne pratique agricole ; Le pacage des animaux, si leur nombre est limité à la capacité de les nourrir sur le terrain, sans apport extérieur de nourriture ; Les cuves de stockage de fioul destinées au chauffage des habitations doivent être installées hors sol, sur une fosse de rétention étanche ; Les captages existants et utilisés devront être correctement fermés et aménagés pour prévenir tout risque d'entrées d'eaux de surface. Les captages abandonnés devront être correctement comblés, suivant les préconisations de l'arrêté de DUP.

Article A 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

A 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En dehors des agglomérations, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite. La division des unités foncières devra être accompagnée de servitudes de passage pour la desserte, via l'accès à l'existant.

A 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (cf. Titre I, Article 8 du présent règlement). Les voies nouvelles desservant ou susceptibles de desservir plus d'un logement ou unité d'exploitation agricole doivent avoir une emprise minimale de 5 m.

Article A 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

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

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toutes mesures propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Les dispositifs d'assainissement des eaux usées devront être conformes à la réglementation et adaptés aux constructions qu'ils doivent desservir. Une étude de sol spécifique devra être produite pour cela

Article A 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif.

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

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport aux routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres.

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

Distance minimale 5 mètres,

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

Non réglementé

Article A 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article A 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

La hauteur d'une construction ne peut excéder celle exigée par les contraintes techniques de leur objet tel que hauteur du matériel à protéger. Pour les constructions destinées à la vente, dégustation, exposition..., la hauteur est limitée à celle du bâti environnant.

Article A 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11.*

En tous secteurs, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La proportion et la modénature des ouvertures réalisées dans les murs de pierre

sèche devra restituer un aspect identique à celui des ouvertures anciennes (tableaux, feuillures...)

Article A 12 : *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement et la manœuvre des machines et autres véhicules en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article A 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Les pétitionnaires devront créer des masques végétalisés autour des constructions.

Article A 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Pour les bâtiments d'habitation non liés à l'exploitation agricole seule une extension mesurée pourra être autorisée dans la limite de 20 % de la surface de plancher édifiée au moment de l'approbation du PLU.

ZONE N

Objet de la zone : Il s'agit des secteurs de la commune non équipés à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe des micros zones Nh qui sont des constructions existantes à usage d'habitation. Seules des extensions limitées sont autorisées.

Article N 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs

- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement de caravanes, autocaravanes et résidences mobiles des lieux destinés à cet effet
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules... à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la protection des forêts contre ainsi que de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les carrières
- Toute extraction de matériaux non liée à la valorisation du patrimoine local
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement, autres que les éoliennes ou celles nécessaires à la vie de la zone ou du territoire
- Tout dépôt, stockage d'hydrocarbures ou matières dangereuses
- Tout stockage de déchets y compris inertes
- Les constructions, y compris les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique. situées à moins de 7 m de la berge des ruisseaux de la Rouvière, de la Fontaine ou du Dardaillon sont interdites.

Article N 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tout secteur :

Tout forage d'une profondeur supérieure à 30 ml devra être piloté par un hydrogéologue.

Pour les activités suivantes, l'hydrogéologue agréé et l'ARS seront obligatoirement consultés au cas par cas pour avis préalable :

- Exploitation de carrières et gravières

- Création de dépôts d'ordures ménagères, de déchets industriels et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux
- Stockage d'hydrocarbures liquides supérieurs à 5000 litres
- Stockage ou dépôt d'eaux usées industrielles, de produits chimiques, d'hydrocarbures liquides
- Construction ou modification des voies de communication et des fossés
- Construction de stations d'épuration
- Construction de rejets d'assainissements collectifs ou d'eaux usées industrielles
- les éoliennes comprises dans le périmètre de la ZDE (plan en annexe)

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont visées : les bâtiments attachés à la chapelle du Cardonnet, les bâtiments de l'ancien mas de Terrus et de l'ancien village castral (Barrys).

En secteur **Nh**, Le changement d'affectation d'un bâtiment d'exploitation ne pourra être autorisé que dans le cadre du développement d'une exploitation ou de la construction de gîtes ruraux constituant un revenu annexe à l'exploitation. Les autres logements autorisés (habitation de l'exploitant, de ses employés, gîtes...) doivent avoir un lien de nécessité fonctionnelle avec l'activité. Les constructions neuves ne seront autorisées que lorsque le bâti existant ne pourra remplir le rôle dévolu à celles-ci.

Les bâtiments d'habitation existant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et non liés à une exploitation agricole ou au fonctionnement de la zone pourront être reconstruits en cas de sinistre. Ils peuvent faire l'objet d'une extension mesurée (20%), sans créer de nouveaux logements. La surface des locaux techniques des piscines est limitée à 15 m² de surface hors œuvre brute.

Article N 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

A 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En dehors des agglomérations, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite. La division des unités foncières devra être accompagnée de servitudes de passage pour la desserte, via l'accès à l'existant.

A 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (cf. Titre I, Article 8 du présent règlement).

Article N 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité*

et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Toute construction doit être raccordée au réseau public existant. En l'absence d'une distribution d'eau potable publique, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à un usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toute mesure propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs. Il ne pourra y avoir de rejet en direction des voies navigables.

En tous secteurs, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux

Article N 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif.

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

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres. Par rapport au Domaine Public Fluvial : 20 m.

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

Les constructions devront observer un recul de 5 m par rapport aux limites séparatives. En tous secteurs, les constructions à usage d'habitation, commerces services ainsi que leurs annexes ne pourront être implantées à moins de 7 m de la crête des ruisseaux existants.

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

5 mètres ou contiguës.

Article N 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article N 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

Non réglementé

Article N 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les opérations de réhabilitation devront être menées dans le respect des matériaux traditionnels et des volumes d'origine.

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

Les façades seront enduites ou à défaut traitées à pierre vue. Les enduits de façade seront de couleur ocre jaune, beige rosé, ton pierre.

Article N 12 : *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article N 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Non réglementé

Article N 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé à l'exception des bâtiments d'habitation existants et sans lien avec une exploitation agricole. Il peut être admis une extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher édifiée au moment de l'approbation du PLU.

Département de l'Hérault - Commune d'AUMELAS

Plan Local d'Urbanisme

05 d'orientation d'aménagement

Plan local d'Urbanisme prescrit par délibération du 23 novembre 2004, complétée par la délibération du 15 octobre 2007.
Débat en conseil municipal sur le PLOU le 17 décembre 2007

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du 7 juin 2011

Projet de PLU ré arrêté par DCM du 26 juin 2012
Projet du PLU approuvé par DCM du 27 juin 2013



Agence d'Urbanisme et d'Architecture
Chemin de Cantarane
11200 LEZIGNAN CORBIERES
Tél. 04.68.27.20.55 Fax 04.68.27.44.54
Courriel : bernard.salauze@wanadoo.fr

SEBASTIEN SCHNEIDER
URBANISTE PROGRAMMISTE

URBAN PROJECTS
Urbanistes Associés

CONSULTANT - ASSOCIÉ
ENSEIGNANT PROFESSIONNEL, IUT DROIT - NARBONNE
SEBASTIEN.SCHNEIDER@URBANPROJECTS.FR
Tél. : 06.39.69.16.16

Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013

Le projet de développement urbain d'Aumelas à moyen et long terme se structure principalement autour du Mas d'Arnaud. Afin de garantir la qualité des aménagements et définir les cadres d'une urbanisation cohérente du secteur, une orientation d'aménagement et de programmation a été travaillée à l'échelle des trois Mas suivants : Mas d'Arnaud, Mas-Lunes et Mas de Blanc.

Présentation du secteur de l'Orientation d'aménagement et de programmation

Nous retrouvons ainsi des zones AUI et AU2, ouvertes à l'urbanisation sous conditions ; ainsi que des zones AU3 et AU4 dont l'urbanisation ne s'envisagera que sur le long terme, suite à une adaptation du document d'urbanisme.

Les zones AUI : l'objectif correspond à une densification et un comblement des dents creuses autour du Mas Arnaud et la partie Nord de la route départementale. Pour se faire, il sera nécessaire de raccorder les différents terrains au réseau public d'assainissement.



Photographie : vue depuis la route départementale sur les constructions existantes de la zone AUI, au sud ouest du Mas d'Arnaud.

La zone AU2 : il s'agit d'un secteur à urbaniser sur le moyen terme. Ce projet ne verra le jour que suite à une étude urbaine d'ensemble qui permettra d'obtenir un projet d'aménagement cohérent et de qualité. L'objectif est de préserver la qualité paysagère et environnementale du site en travaillant sur la meilleure intégration possible des constructions et infrastructures urbaines.



Photographie : vue depuis le chemin de vendémian, nous pouvons observer sur la gauche une partie de l'espace boisé classé. Le sol se compose principalement de terrains viticoles.

Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013

La zone AU3 : cette zone restera fermée à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU. La commune souhaite tout de même travailler sur une vision prospective de long terme et donc inscrire ce secteur dans l'OAP.



La photographie de la partie Nord de la zone AU3, depuis le chemin qui longe le ruisseau de la fontaine permet d'apprécier le contexte du site : une occupation du sol marquée par des boisements (présence d'EBC) et une culture de la vigne. Depuis le site, nous avons également des vues sur les constructions présentes plus au nord dans la zone AU1.

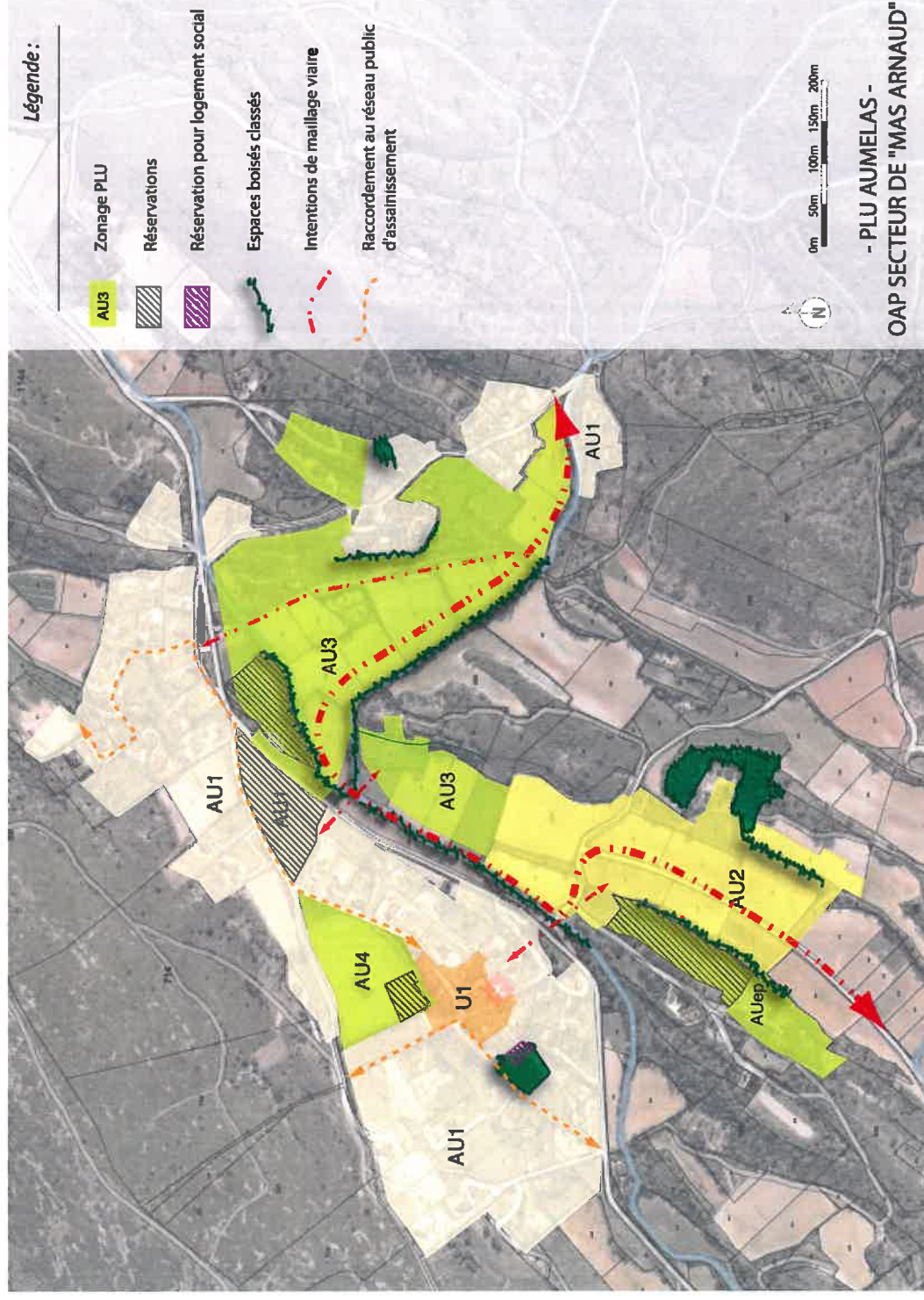
La zone AU4 : la zone AU4 se situe en continuité du cœur de village et n'est pas constructible en l'état.

La programmation dans le temps du développement urbain d'Aumelas inscrit ce site dans une troisième temporalité. Le temps 1 concernant l'urbanisation des zones AU1 et AU2, le temps 2 la zone AU3 et enfin la zone AU4, une fois la zone AU3 équipée à 80%.



La photographie depuis le chemin de Lou Traves permet d'appréhender précisément la situation du terrain au regard du cœur de village (construction visible en second plan). Ces terrains revêtent aujourd'hui un usage agricole et plus précisément viticole.

L'orientation d'aménagement et de programmation



Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013

Au delà du zonage (à vocation informative), nous retrouvons tout d'abord sur cette orientation d'aménagement les secteurs boisés d'intérêt paysager les plus forts, qui seront retranscrits réglementairement par un des zonages EBC (espaces boisés classés). Ces derniers structureront la composition paysagère des projets urbains.

Nous retrouvons ensuite les réservations et notamment la réservation pour création de logements sociaux, au sud du Mas d'Arnaud et en lien étroit avec un espace boisé classé.

Préalable à toute nouvelle construction en zone AUI, nous mentionnons ici les intentions de raccordement au réseau public d'assainissement. Les propriétaires de terrains situés dans cette zone seront dans l'obligation de s'y raccorder.

Enfin, cette orientation d'aménagement permet de marquer les intentions en termes de maillage viaire. Ainsi, trois axes de perméabilité principaux, au regard de la route départementale, sont envisagés. Ces derniers devront être traités qualitativement afin de se prémunir des risques routiers. Le projet prendra ensuite place autour d'une dorsale, véritable axe de composition urbaine, qui irriguera l'ensemble des zones AU2 et AU3. Cette voirie inter-quartier devra être accompagnée d'aménagements voués aux mobilités douces, ainsi que d'un traitement paysager qualitatif, en lien avec l'environnement du secteur. Tout esprit routier est à proscrire dans le projet d'aménagement d'ensemble.

Zoom sur le secteur AU2 :

Les éléments présentés ci-dessous sont issus de l'étude de programmation urbaine, mandaté par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault en 2012.

Le projet urbain d'ensemble :

- Le projet urbain doit contribuer à créer une identité villageoise. Pour cela, plusieurs éléments de programmation ont été retenus : organiser le bâti sous forme de mas, créer des rues à l'échelle du village, travailler des espaces publics sous formes de placettes de vie commune.
- L'urbanisation doit ensuite être contrôlée, avec des espaces protégés et une densité acceptable.
- Le réseau viaire doit être structuré et un réseau de voies douces indépendant des voies circulées doit être constitué afin de relier les différentes entités du village.



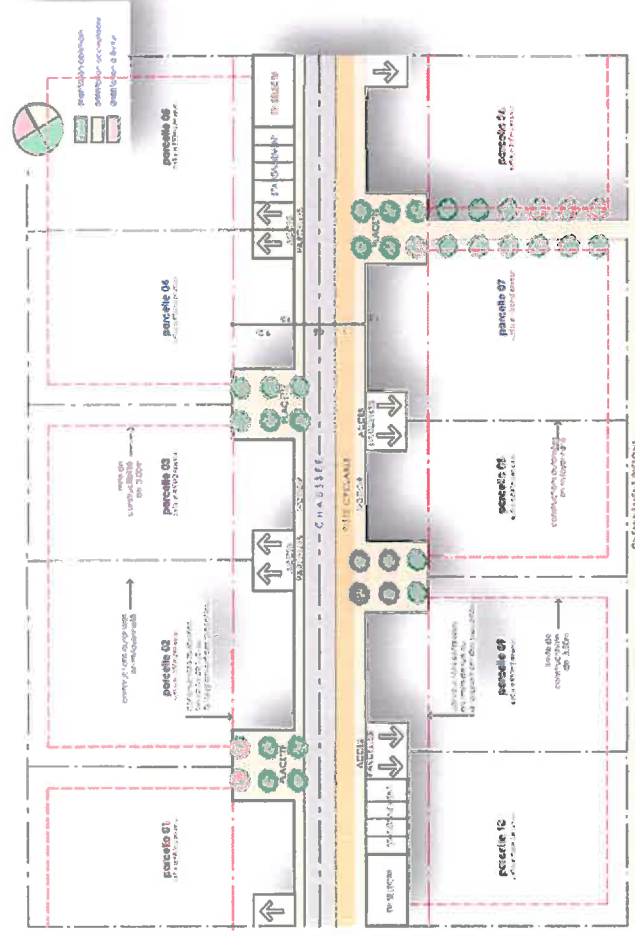
En terme de conception urbanistique et architecturale, plusieurs principes ont été établis :

Le schéma propose une implantation de type rue (linéaire) qui permet une mise en œuvre phasée et progressive. Les principes suivants ont été établis afin de garantir la qualité des futures implantations :

- Cohérence des alignements pour former un front bâti.
- Priorité aux cheminements doux.
- Création de placettes afin de créer des micro-centralités et lieux de vies.
- Réduction de l'impact de la voiture sur l'espace public : pas de stationnement le long de la voie, création de poches de parking « invités », place de midi et garage pour la gestion des véhicules sur l'espace public.
- Traitement coordonné (alignement, typologie, hauteurs, matériaux) des clôtures formant un effet de rue et intégration optimale des éléments techniques.
- Organisation des volumétries pour création d'un effet rue.
- Implantation du bâti pour favoriser l'exposition Sud des pièces à vivre et dégager les espaces de villégiature.

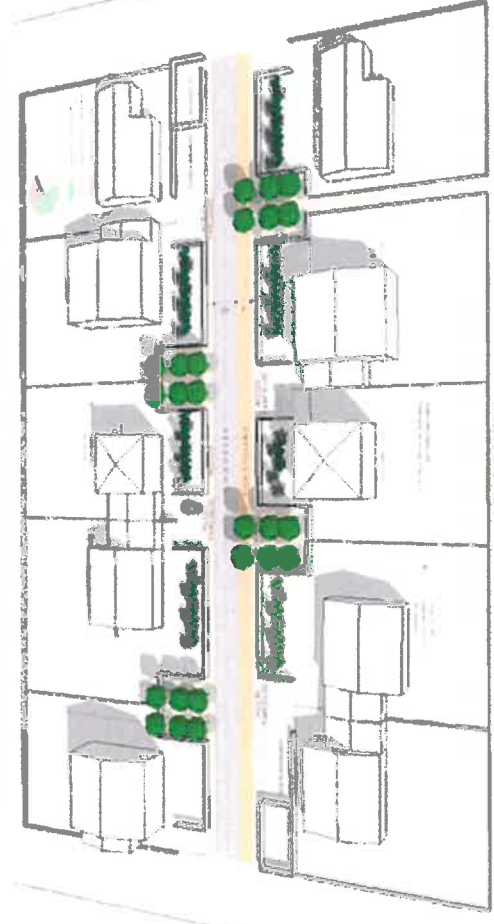
La densité sur le secteur de projet AU2 devra se rapprocher des 10 logements à l'hectare.

Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013



Schémas de conception parcellaire et d'implantation de bâti indicatif, illustrant une possibilité de conception de projet répondant aux intentions de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur AU2.

Ces n'ont pas de valeur opposable.



Sommaire

La mission	2	Scénario retenu	53
• Contexte et objectif de l'étude	3	• Scénario retenu, n°3: Le village protégé, version 2	54
• Le site d'étude	4	• Réflexion sur les formes urbaines et les densités : travail autour de la maquette	55
• La méthode mise en œuvre	5		
Diagnostic	9	Exemple de densités et typologie	57
• La commune d'Aumelas	10	• Typologie 1 – Individuel libre	58
• Une commune bi-polaire	11	• Typologie 2 – Individuel organisé	59
• Une population en croissance et jeune	12	• Typologie 3 – Individuel groupé	60
• De forts enjeux environnementaux	13	• Typologie 4 – le mas	63
• Le paysage perçu	14		
• Le paysage pratiqué	17	Développement du scénario retenu	64
• Le site d'étude	19	• Une organisation à l'échelle du village	66
• Les densités urbaines	21	• Le village protégé répond aux objectifs	67
• L'urbanisation sous forme de mas	22	• Incidence sur la population	68
• Les déplacements et les stationnements	25	• Zoom chemin de Vendémian	69
• Les déplacements véhicules	26	• Zoom secteur central	70
• Les déplacements et la prégnance de la RD 139	27	• Zoom mas Blanc	71
• Les espaces et équipements publics	28	• Le mas	74
• Les réseaux	29	• La rue	77
• Le projet de Plan Local d'urbanisme	30	• Budget à mobiliser	78
• Les projets communaux	31	• Emprise des espaces publics	79
• Une école?	32	• Rappel des orientations préconisées	80
• La création d'une entité villageoise enjeu majeur	33	• Transcription dans le PLU	81
• Synthèse des enjeux	34	• Cohérence avec le projet d'aménagement de la traversée	82
• Pistes de réflexion pour les scénarii	35	• Références : rues et places	86
		• L'équipe qui a réalisé l'étude	
Les 3 scénarii	36		
• La création d'une entité villageoise enjeu majeur	37		
• Les supports de la réflexion	38		
• Les équipements publics, appui du programme	39		
Les scénarios d'orientation	40		
• Scénario 1 : Les mas	41		
• Scénario 2 : le village bipolaire	44		
• Scénario 3 : Le village protégé	48		
• Synthèse	52		

L

étude

Sommaire

- La mission
- Contexte et objectif de l'étude
- Le site d'étude
- La méthode mise en oeuvre
- La méthode
- La méthode
- La méthode
- Diagnostic
- La commune d'Aumelas
- Une commune bi-polaire
- Une population en croissance et jeune
- De forts enjeux environnementaux
- Le paysage perçu
- Le paysage perçu
- Le paysage perçu
- Le paysage pratiqué
- Le paysage pratiqué
- Le site d'étude
- Le site d'étude
- Les densités urbaines
- L'urbanisation sous forme de mas
- L'urbanisation sous forme de mas
- L'urbanisation sous forme de mas
- Les déplacements et les stationnements
- Les déplacements véhicules
- Les déplacements et la prégnance de la RD 139
- Les espaces et équipements publics
- Les réseaux
- Le projet de Plan Local d'urbanisme
- Les projets communaux
- Une école ?
- La création d'une entité villageoise enjeu majeur
- Synthèse des enjeux
- Pistes de réflexion pour les scénarii
- Les 3 scénarii
- La création d'une entité villageoise enjeu majeur
- Les supports de la réflexion
- Les équipements publics, appui du programme
- Les scénarios d'orientation
- Scénario 1 : Les mas
- Scénario 1 : les mas
- Scénario 1 : les mas
- Scénario 2 :
- le village bipolaire
- Scénario 2 :
- le village bipolaire
- Scénario 2 :
- le village bipolaire
- Scénario 2 :
- le village bipolaire
- Scénario 3 :
- le village bipolaire
- Scénario 3 :
- le village bipolaire
- Scénario 3 :
- le village bipolaire





La mission

- Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH)
- Pour le compte de la commune d'Aumelas

Contexte et objectif de l'étude

Objectifs généraux en lien avec la mission

- Pour la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (compétence aménagement du territoire) :
 - Cultiver urbanité et ruralité
 - Préserver l'identité des paysages
 - Ne pas subir les choix, être acteur du développement du territoire

Objectifs de la mission

- Préciser le PLU pour accompagner et encadrer l'aménagement des zones AU2 et AU3 du PLU arrêté en juin 2012 (initialement Aub1, Aub2 et Aub3, lors du lancement de l'étude) : 15,6ha au total
- Contribuer à la création d'une entité villageoise
- Repérer et favoriser les continuités possibles (voies et cheminements)
- Pour la commune d'Aumelas qui se dote d'un PLU
 - Préserver et valoriser le patrimoine historique
 - Assurer un développement harmonieux des mas d'Aumelas
 - Préserver la ressource en eau
 - Accueillir de nouveaux habitants

Le site d'étude



NORD





La méthode mise en oeuvre

La méthode

- 1. PHASE 1 - ÉTAT DES LIEUX
- a. Synthèse des études existantes
 - Contexte
 - Contexte socio économique
 - Contexte géographique et physique
 - Unités paysagères et éléments structurants
 - Patrimoine historique et naturel
 - Etude des échanges
 - Voies (véhicule, douces, sentiers,...)
 - Communication entre les quartiers (raccordements RD)
 - Le stationnement
 - Repérage et analyse des équipements
 - Répartition spatiale de l'existant
 - Fonctionnement
 - Projection équipements futurs
 - Etude de l'habitat
 - Existant
 - Projeté
 - Etude architecturale
 - Typologies du bâti
 - Architectures remarquables
 - Analyse des projets communaux

La méthode

- **PHASE 1 - ÉTAT DES LIEUX (fin)**
- b. Identification des potentialités et des enjeux urbains
 - Synthétiser les besoins
 - Dégager les enjeux
 - Mettre en évidence des forces et des faiblesses (cartographie)

→ Etape de validation

- **PHASE 2 - SCENARII**
- a. Élaboration des scenarii (3 sc.)
 - Éléments de programme
 - Schémas d'organisation du site (3 zones)
 - Faisabilité
 - Typologies et volumétries préconisées

La méthode

- PHASE 2 - SCENARII
- b. Choix d'un scenario
 - Programme
 - Schémas d'organisation du site, principes de voirie, esquisses...
 - Typologies et volumétries préconisées

→ Etape de validation

- PHASE 3 - PROGRAMME ET PARTI PRECONISE
- a. Eléments de programme affiné
 - Programme
 - Schémas d'organisation du site, principes de voirie, esquisses...
 - Typologies et volumétries préconisées
- b. Mise en forme et rendu



Diagnostic

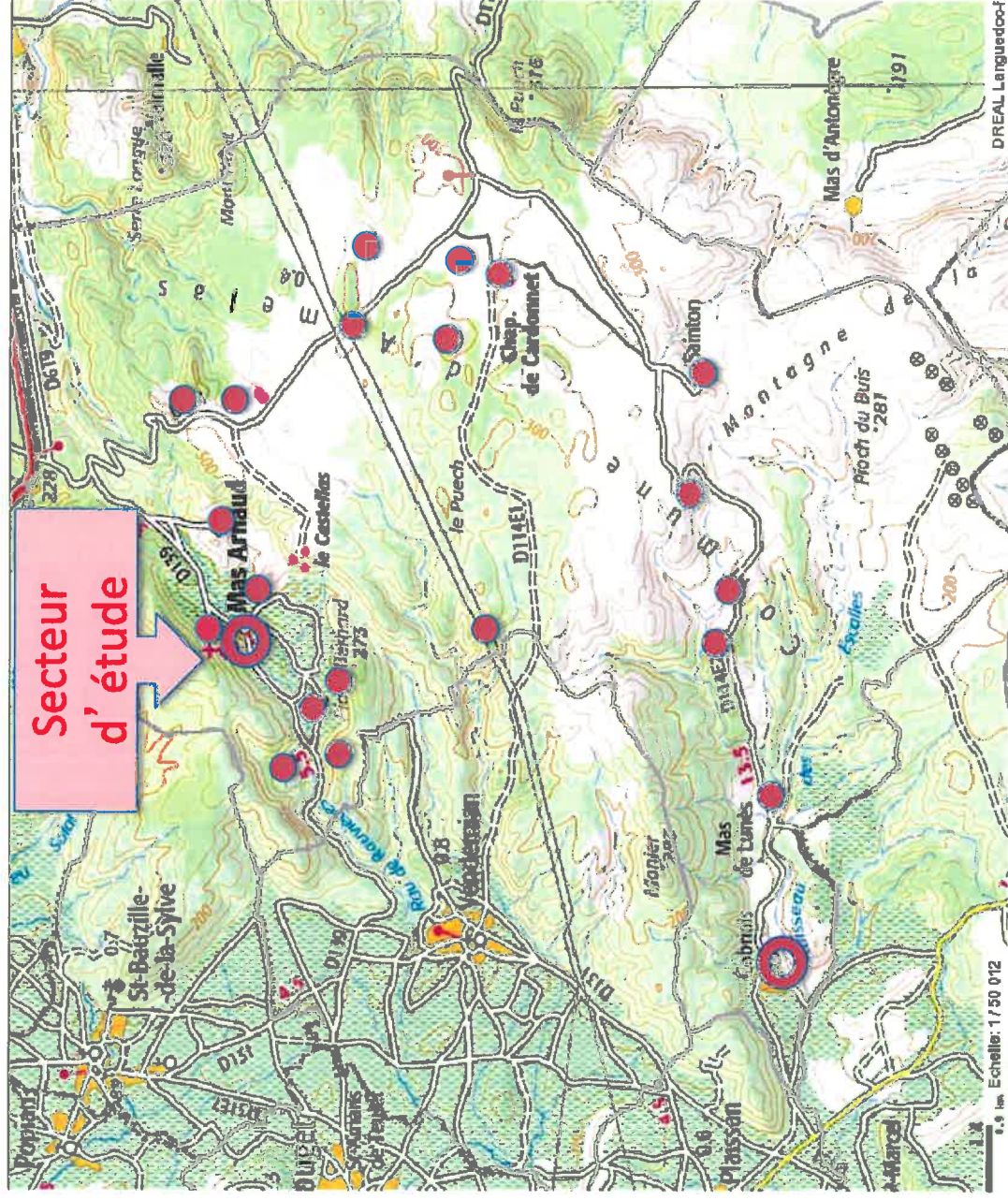
Restitué le 25 avril 2012

La commune d'Aumelas

- 486 habitants
- 58k/m2
- 8 habitants/km2

Principaux mas

- Mas de Lunes
- Mas de Valoussière
- Mas de Barral
- Mas d'Arternon
- Mas de Terrus
- Mas de Lamouroux
- Château bas
- Mas d'Arnaud
- Mas de Fabre
- Mas Pasquier
- Mas du Cayrou
- Mas d'Encoste
- Mas Blanc
- Sainton
- Mas de Figuière
- Castelsec
- La Clapisse
- Mas Bernard
- Mas Clavet



Une commune bi-polaire

La commune est constituée par un chapelet de mas, devenus peu à peu des hameaux.

Seul le hameau de Cabrials présente une configuration de type villageois.

La plupart des équipements communaux sont répartis dans un des mas d' Aumelas (Mas d' Arnaud)

•Le hameau de Cabrials

- Situé relativement loin géographiquement et à environ 20mn de voiture du Mas d' Arnaud
- Une église, une place et un commerce associatif (café, dépôt de pain et de produits frais)
- Indépendant sur le plan de la vie collective
- Les enfants de Cabrials sont scolarisés à Saint Pargoire (ceux des mas d' Aumelas sont scolarisés à Gignac)
- **La notion d' appartenance à la commune d' Aumelas existe malgré tout**

•Les mas d' Aumelas

- Plusieurs mas reliés entre eux par des voies secondaires
- Pas d'unité architecturale, économique ou sociale
- Pas ou peu de référence à une centralité
- Le mas d' Arnaud est constitué en hameau structuré avec une chapelle, la mairie installée dans les locaux de l' ancienne école, une salle polyvalente
- **La présence de la Mairie et de la salle polyvalente en font le « cœur du village »**

Une population en croissance et jeune

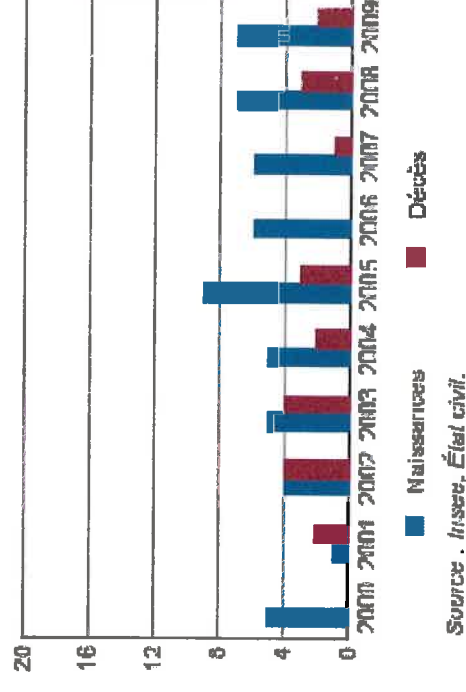
- Une prospective de croissance démographique qui pourrait s'accroître sans une volonté politique forte de ne pas dépasser 600 habitants à l'horizon 2020-25, soit une croissance d'environ 1,5% sur 10 ans
- Pour mémoire :
 - Argelliers (800 habitants, même distance de Montpellier croissance 2,3 fois plus rapide)
 - Vendémian (740 habitants, plus loin de Montpellier croissance 2,2 fois plus rapide)

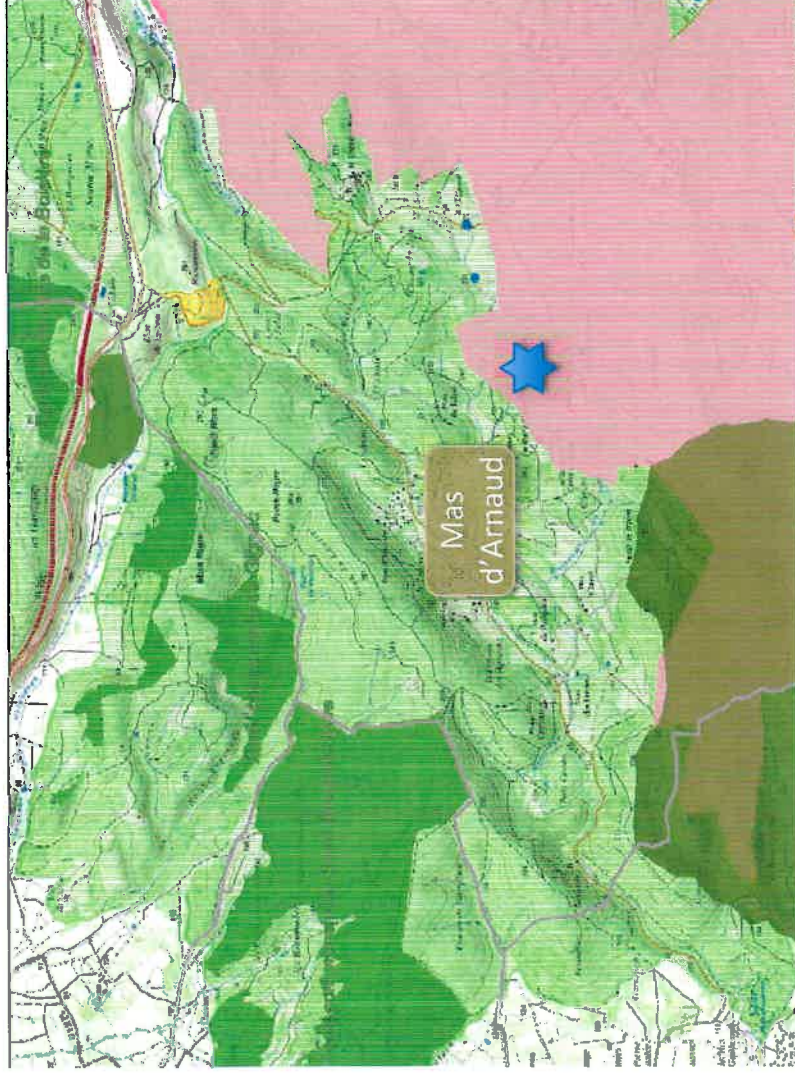
POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %					
- due au solde naturel en %	-2,3	+3,6	+3,9	+1,5	+2,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	-0,2	+0,0	-0,2	+0,7
Taux de natalité en ‰	-2,2	+3,6	+3,9	+1,7	+1,6
Taux de mortalité en ‰	10,2	8,0	8,9	8,2	11,7
Taux de mortalité en ‰	11,6	10,0	8,9	9,6	4,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès

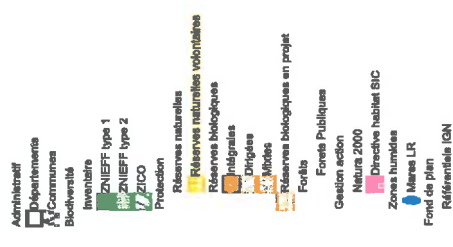
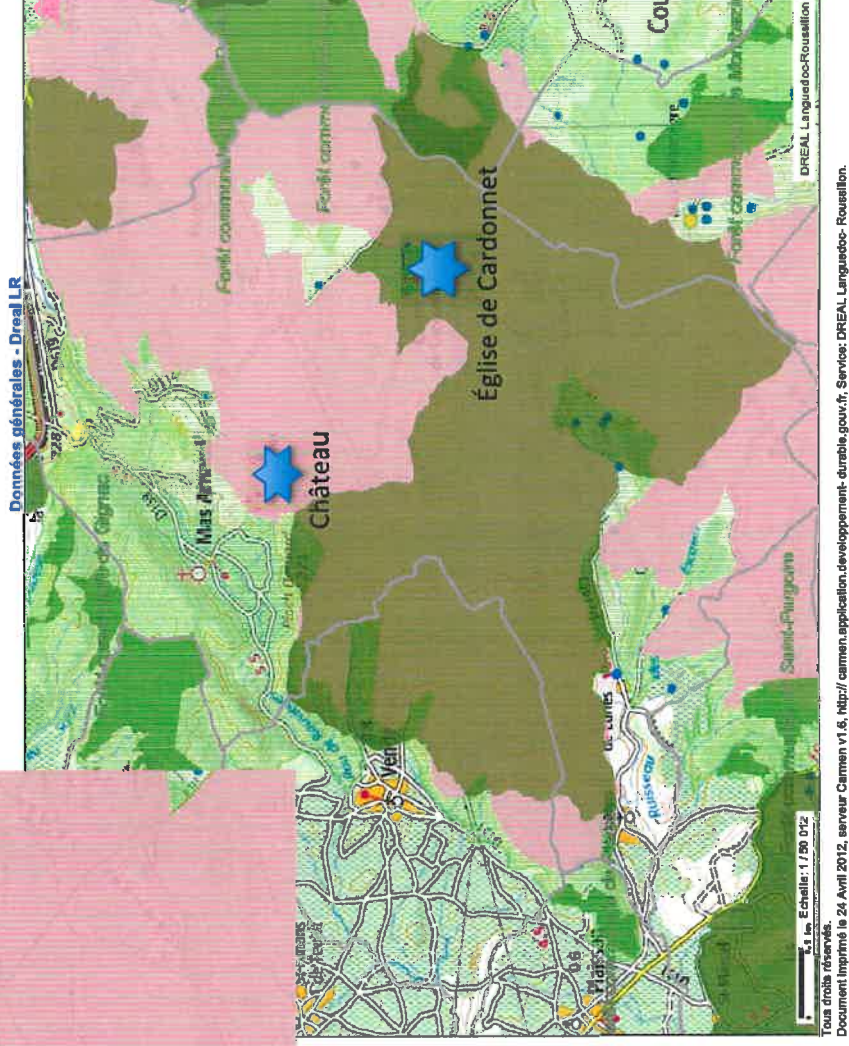




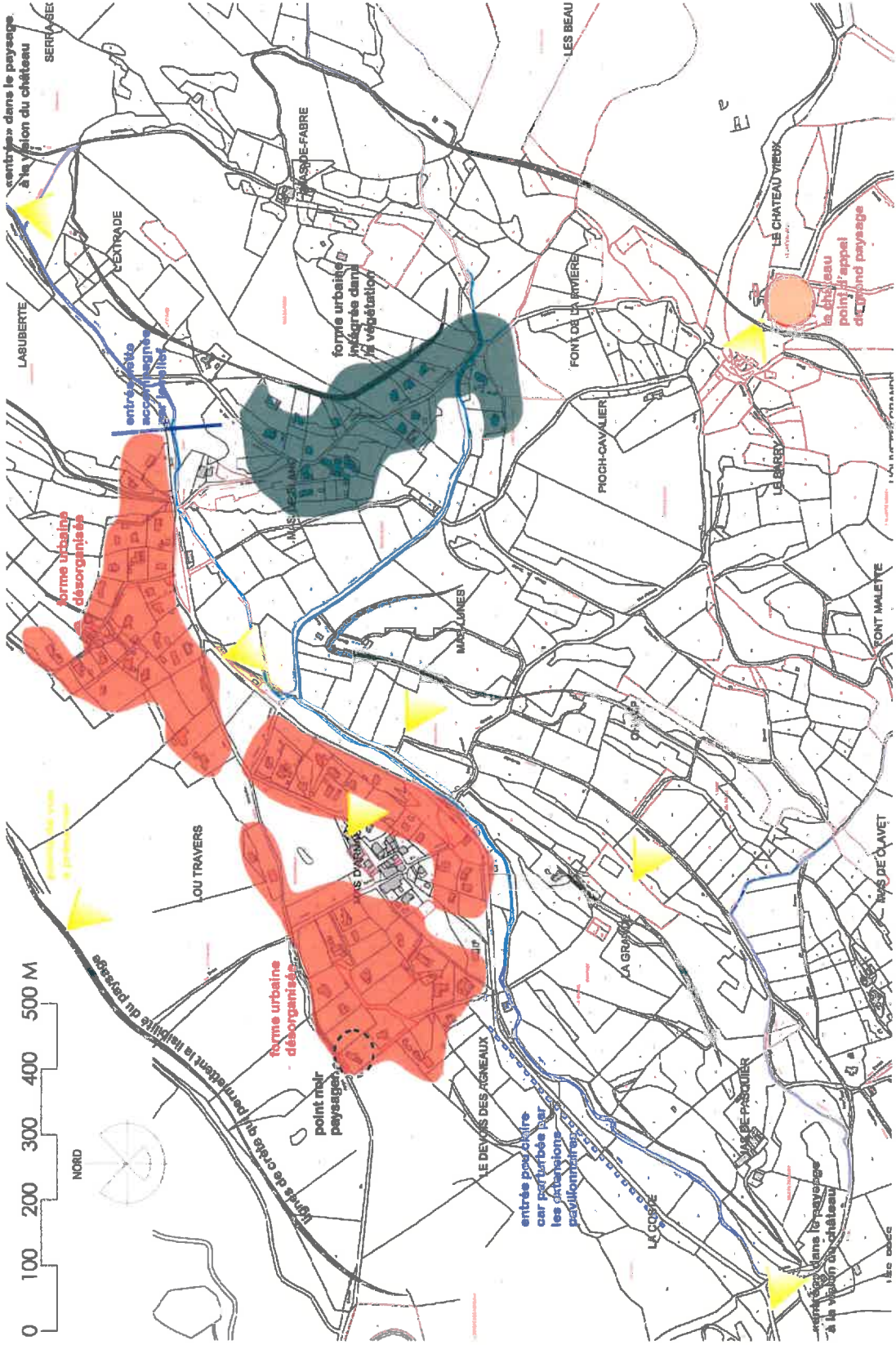
De forts enjeux environnementaux

Sur les abords de Mas d'Arnaud :

- la zone Natura 2000, et des ZNIEFF I, mais à bonne distance
- la ZNIEFF de type II qui couvre la totalité du secteur d'étude



- 1 zone NATURA 2000 (SIC Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas)
- 2 ZNIEFF de type I (Causse d'Aumelas Oriental et Causse d'Aumelas Occidental)
- 1 ZNIEFF de type II (Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure)
- 1 réserve naturelle régionale de 5ha (site paléontologique d'Aumelas)



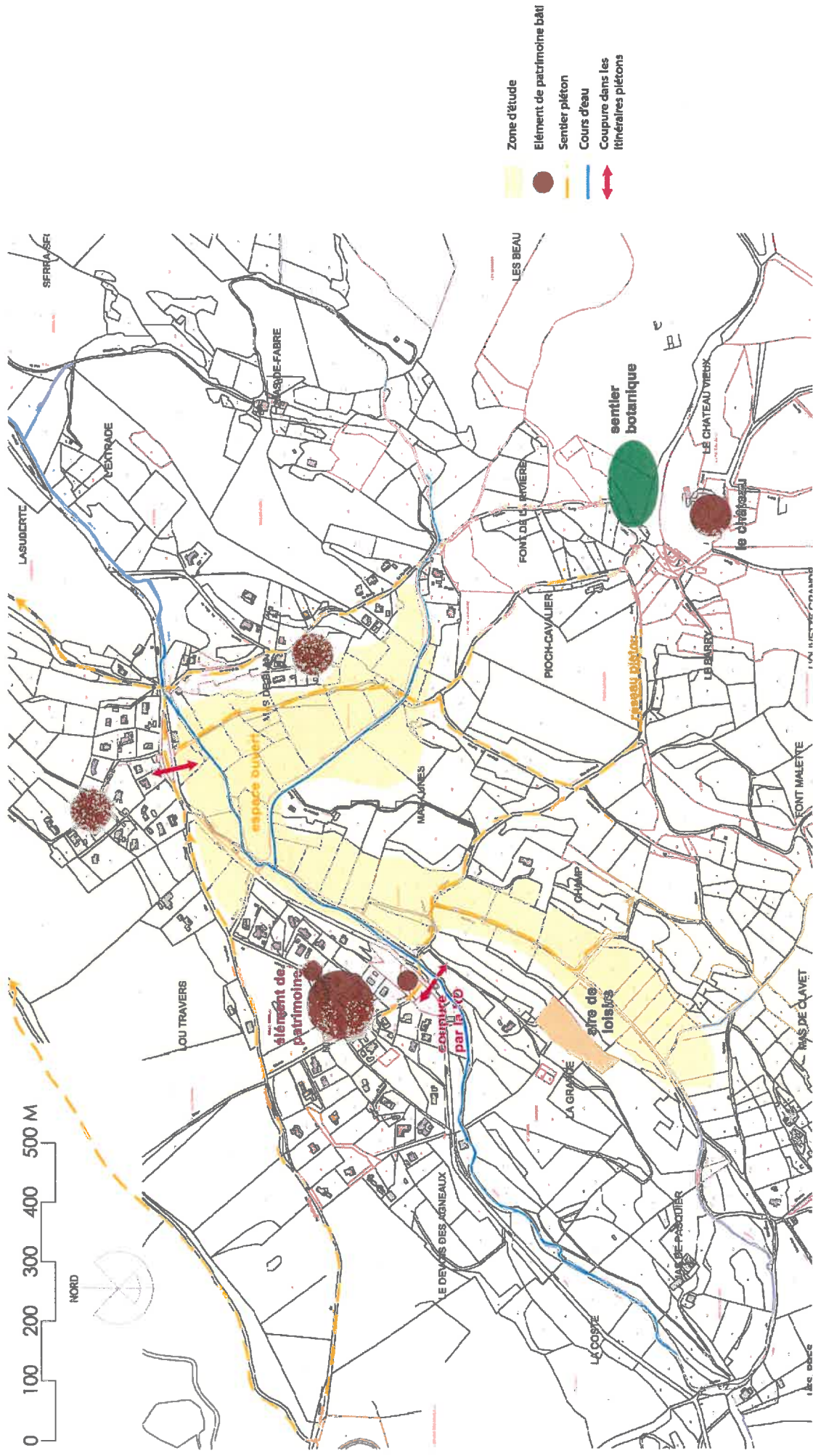
Le paysage perçu



Le paysage perçu

- Le château d'Aumelas comme point de fuite
 - De la plupart des points du village, on aperçoit la puissante silhouette du château. Cette forteresse féodale du XIII^{ème} siècle se découpe clairement dans le ciel avec son donjon et sa chapelle.
 - La vue de ces ruines marque une appartenance au village et permet de repérer l'arrivée sur la commune.
 - La notion de « mas d'Aumelas » se comprend comme la constitution d'un territoire autour de la présence de ce fief fortifié.
- Le causse comme horizon
 - Rendu aride par une déforestation due essentiellement à une activité pastorale, aujourd'hui arrêtée, le causse se caractérise par de vastes étendues de garrigue sèche (chênes kermès, cistes, genévrier et romarin). Autrefois plus boisés, les puechs et les ravins offrent un horizon ouvert, perceptible depuis certains mas, et en particulier depuis le site qui nous intéresse.
- Une urbanisation dispersée
 - L'habitat s'est organisé par regroupements, liés à l'activité pastorale ou viticole. Il forme ainsi des mas dont l'activité économique a disparu aujourd'hui, mais qui conservent une identité forte, malgré la banalisation des typologies architecturales.
 - D'un mas à l'autre, comme depuis le château on perçoit bien ces unités dont les franges tendent à s'effacer à cause de l'agrandissement des parcelles et de la non maîtrise de l'urbanisme.

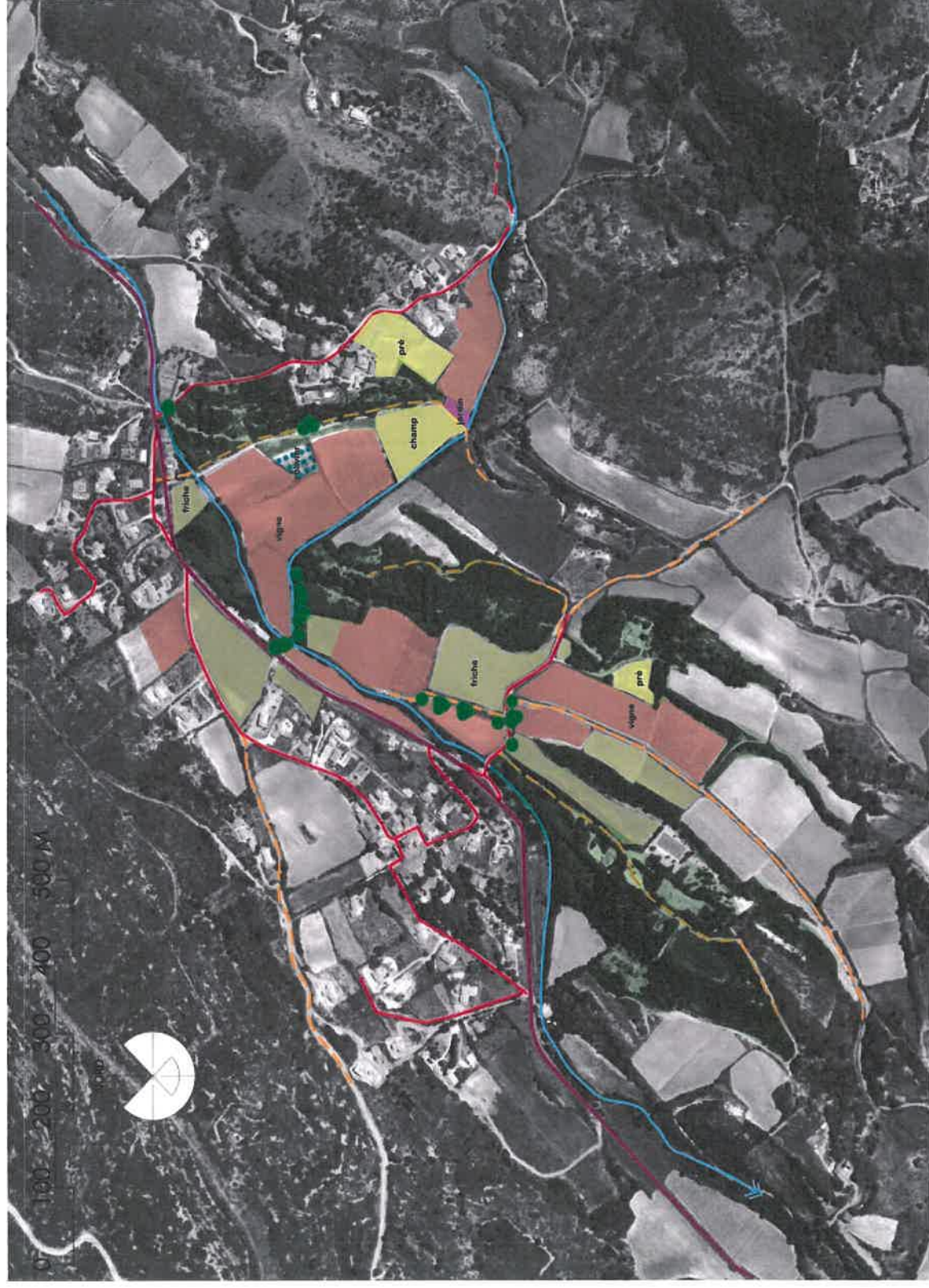
Le paysage pratique



Le paysage pratiqué

- Une départementale qui crée une vraie rupture
 - La départementale qui relie Saint Paul et Valmalle au Pouget en passant par Aumelas et Vendémian, crée une zone de rupture au cœur des mas.
 - Les arrêts de bus récents marquent les entrées du village, mais ne permettent pas de percevoir l'urbanité ni la présence humaine.
 - Les vitesses pratiquées contribuent à la dangerosité de cette voie qui crée à la fois un lien viaire entre les mas et une frontière entre les deux versants du territoire.
- Un mas devenu le centre village
 - Situé sur le versant Sud, le mas d'Arnaud joue depuis longtemps le rôle de centre village. C'est là que s'est implantée l'école, puis la mairie, là où la chapelle est la plus grande. Ce qui contribue à augmenter les déplacements motorisés.
- L'utilisation « obligée » de la voiture
 - L'éloignement des mas les uns par rapport aux autres et le manque de cheminements alternatifs rendent incontournable l'usage de la voiture.
 - Le dénivelé ne contribue pas non plus à favoriser l'usage des modes de déplacement doux.
- Des sentiers pratiqués mais peu mis en valeur
 - Les voies secondaires, les chemins et les sentiers sont pratiqués mais plutôt à titre de loisir. Il est en effet difficile de se rendre d'un mas à l'autre à pied ou à vélo. Au quotidien, c'est donc le rôle de la voiture qui est renforcé

Le site d'étude



Le site d'étude

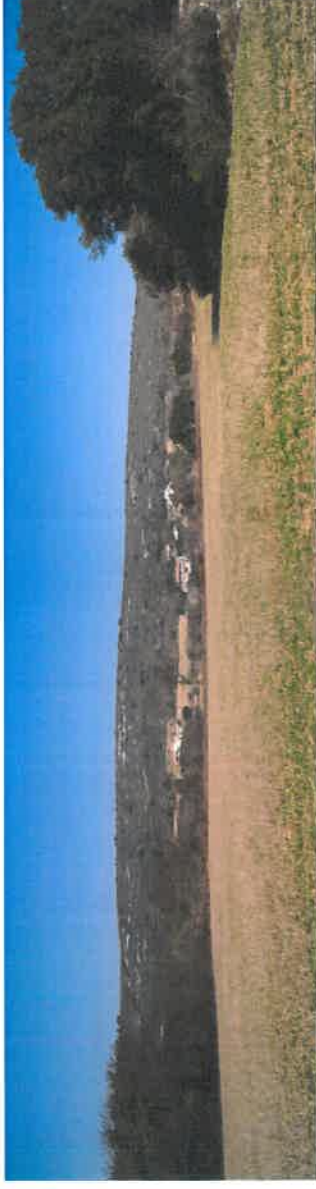


La partie centrale du site

- Vallon marqué par le ruisseau de la Rouvière
- Perception du mas d'Arnaud à travers la frondaison de la ripisylve

La partie Sud du site

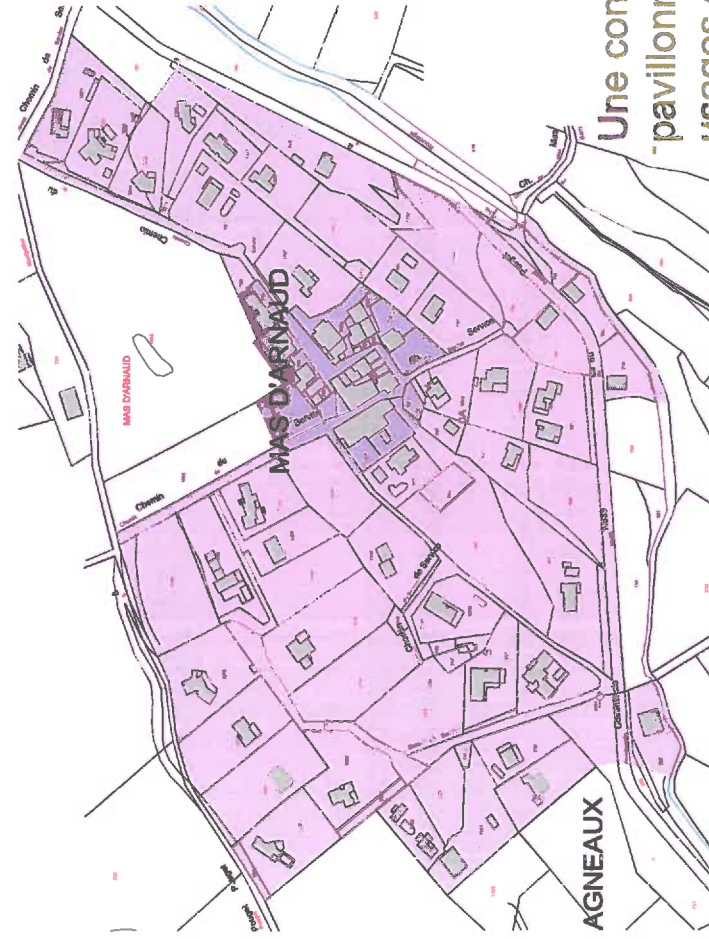
- Vallon ouvert encadré par les reliefs boisés (dominés par l'aire de jeux)
- Peu de connections visuelles avec les 3 mas



La partie Nord du site, au pied de mas Blanc

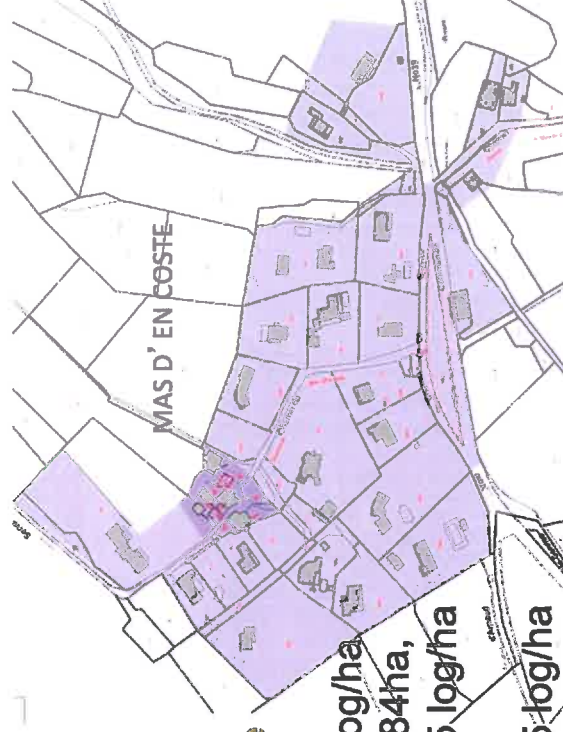
- Vallon plus intimiste, positionné perpendiculairement à la RD
- Forte coupure avec le mas de Blanc liée à la topographie accidentée

Les densités urbaines



• Mas Arnaud

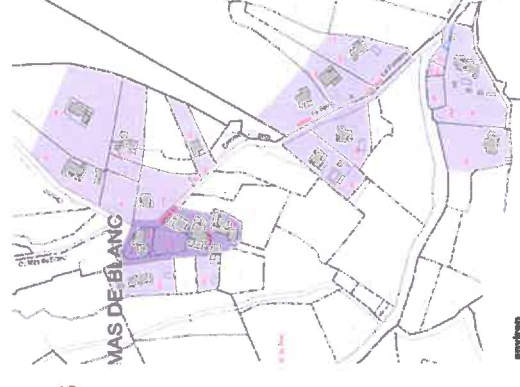
- Centre : 0,96ha, 19 logements : 20 log/ha
- pavillonnaire : 11,3ha, 40 logements : 3,5 log/ha
- totalité : 12,26ha, 59 logements : 4,8 log/ha



• Mas d'en Coste

- Centre : 0,2ha, 6 logements : 30 log/ha
- pavillonnaire : 5,84ha, 26 logements : 4,5 log/ha
- totalité : 5,86ha, 32 logements : 5,5 log/ha

Une consommation d'espace des secteurs pavillonnaires sans commune mesure avec les usages des mas anciens.



• Mas de Blanc

- Centre : 0,35ha, 15 logements : 42 log/ha
- pavillonnaire : 2,89ha, 14 logements : 4,8 log/ha
- totalité : 3,24ha, 29 logements : 8,9 log/ha

L'urbanisation sous forme de mas

Aumelas est constitué de plusieurs mas qui se sont développés en hameaux sous l'effet de la pression foncière.

Trois mas principaux constituent le secteur d'étude: le mas d'Arnaud, le mas de Blanc et le mas d'Encoste reliés entre eux par la RD 39. Chaque mas présente une configuration de hameau développée autour d'un noyau ancien très réduit (à une seule construction ou un petit groupement dans le cas de Mas de Blanc et du Mas d'Encoste).



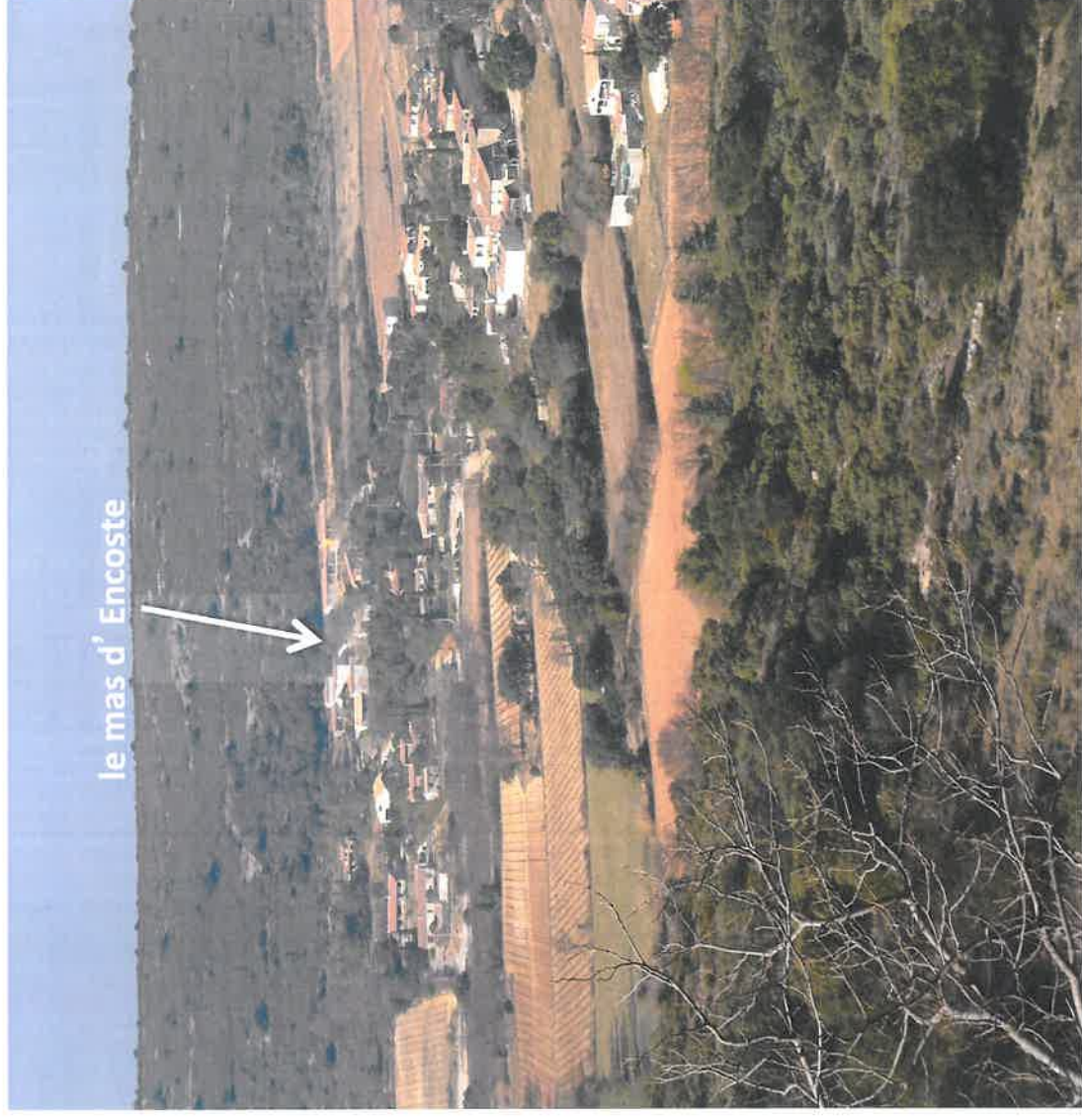
Le mas d'Arnaud

- Hameau structuré autour d'un cœur ancien formé par la chapelle, l'ancien presbytère, la mairie, l'ancienne école, la salle polyvalente. Une typologie du bâti où les alignements forment l'espace public, les façades sont ordonnées par la composition des matériaux et la hiérarchisation des baies (photos 1 & 2)
- Au pied du noyau ancien, un premier développement de constructions de type pavillonnaire sur des parcelles relativement réduites s'est inscrit le long de la RD 39 démontrant une extension maîtrisée tant du point de vue de l'emprise foncière que paysagère. On constate cependant une absence d'unité architecturale malgré une insertion paysagère maîtrisée du fait de l'adaptation au relief (photo 3).
- L'extension la plus récente à l'Ouest du noyau ancien témoigne d'une pression foncière non maîtrisée. La taille et la forme des parcelles sont disparates, les constructions sont édifiées sans prise en compte de la topographie existante. Des typologies et des orientations entraînant un impact visuel négatif dans un paysage de qualité. La perception de ces désordres est particulièrement forte depuis le château (photo 4).

L'urbanisation sous forme de mas

Le mas d'Encoste

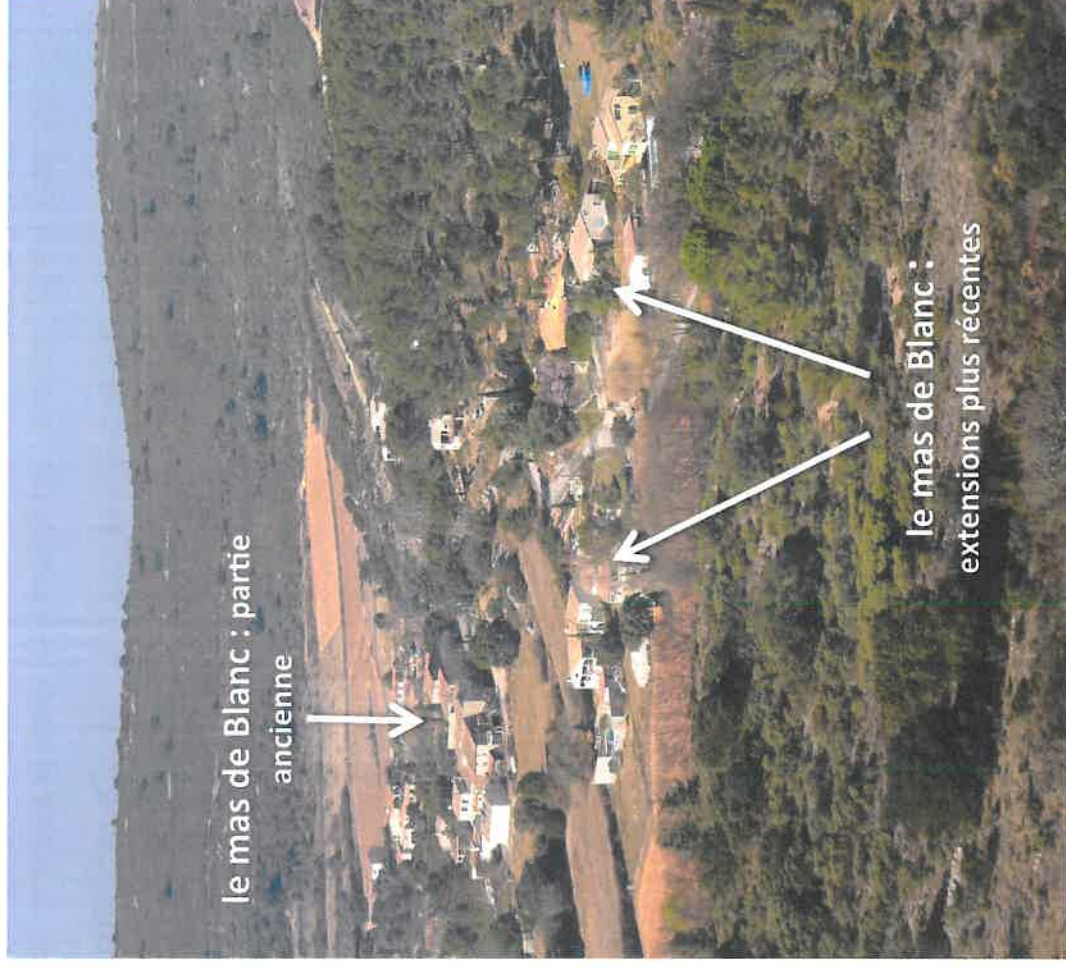
- Hameau qui s'est développé à partir d'un ancien écart : les extensions s'étalent en contrebas de la construction ancienne jusqu'en bordure de RD 39.
- Le bâti de type pavillonnaire sans typologie particulière, est implanté sur des parcelles relativement compactes et groupées, avec un bâti qui épouse la topologie naturelle
- L'insertion paysagère est maîtrisée et l'impact visuel du bâti reste modéré, notamment depuis le château.



L'urbanisation sous forme de mas

Le mas de Blanc

- Hameau qui s'est développé à partir d'un groupement d'anciennes constructions situé dans une zone de relief dominant la vallée de la Rouvière : les extensions en ordre discontinu se sont développées le long du chemin de la source
- Il présente un bâti de type pavillonnaire sans typologie particulière, un parcellaire relativement lâche,
- L'insertion paysagère est maîtrisée et l'impact visuel reste modéré, notamment depuis le château



le mas de Blanc : partie ancienne

le mas de Blanc : extensions plus récentes

Les déplacements et les stationnements

- Des habitudes de déplacement variés
 - Principalement en véhicule
 - Des cheminements piétons
 - Peu d’ utilisation du cycle
- Transport en commun : l’arrivée de la ligne 313
 - Un arrêt aménagé avec un quai
 - Deux horaires le matin
 - Deux horaires le soir
 - 35 mn de trajet
 - Changement à Saint Paul et Valmalle

La voiture n’est pas prégnante mais elle est incontournable.

Les liaisons d’un mas à l’autre ne se font pas à vélo, en partie à cause des dénivelés.

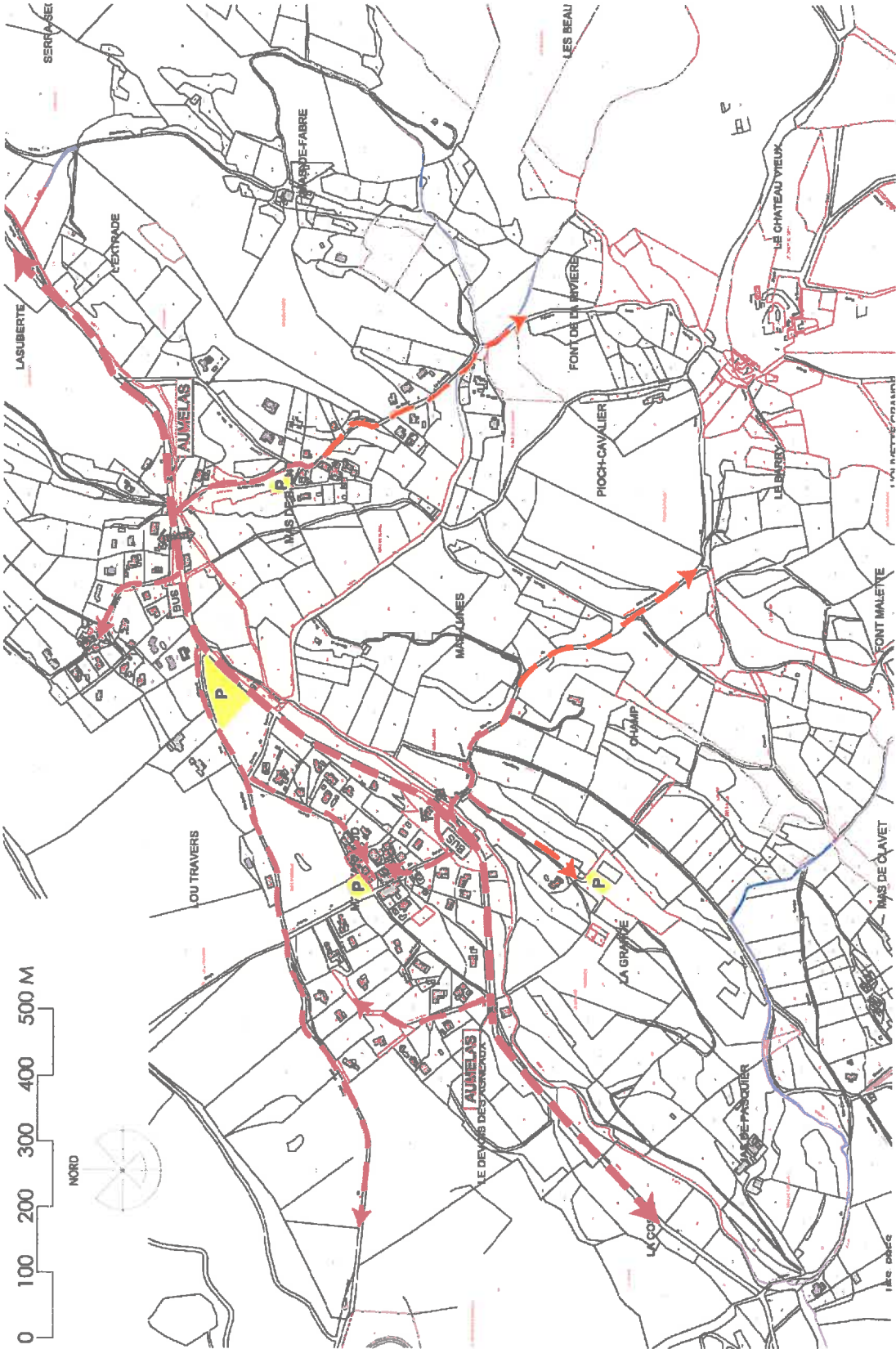
La pratique des sentiers et de « balades » à pied est importante, aussi bien par les touristes que par les habitants.

Sens Montpellier - Saint Paul-et-Valmalle - Aumelas - Vendemi

Jours de circulation	L à V	L à V
N(de rep) re station osson	5	5
1 tation osson	12:30	17:30
6 entre arrivée	12:11	17:11
6 entre départ	12:00	17:00
as 7 lanc	17:00	18:00
6 entre	17:10	18:10
oste	17:10	18:10
6 entre	17:20	18:20
6 entre	17:20	18:20
6 entre	17:30	18:30

Sens Bélarga - Tressan - Puilacher - Plaisan - Vendemian - Ai

Jours de circulation	L à V	L à V
6 entre	02:30	07:30
6 entre	02:30	08:00
6 entre	02:30	08:00
oste	02:00	08:10
6 entre	02:11	08:11
as 7 lanc	07:00	08:20
6 entre arrivée	07:10	08:20
6 entre départ	07:10	08:30
1 tation osson	07:30	08:00



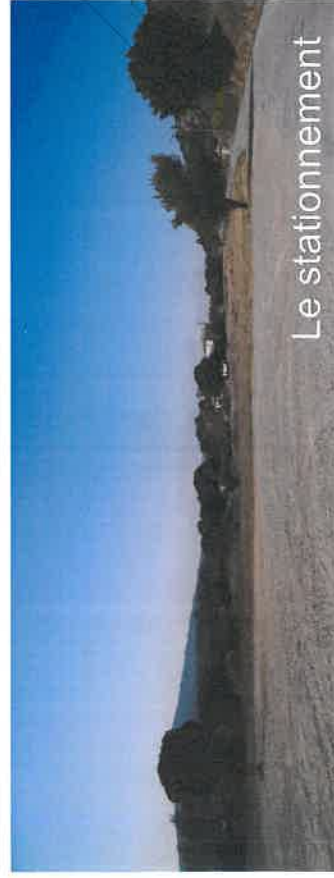
Les déplacements et la prégnance de la RD 139



Les arrêts de bus



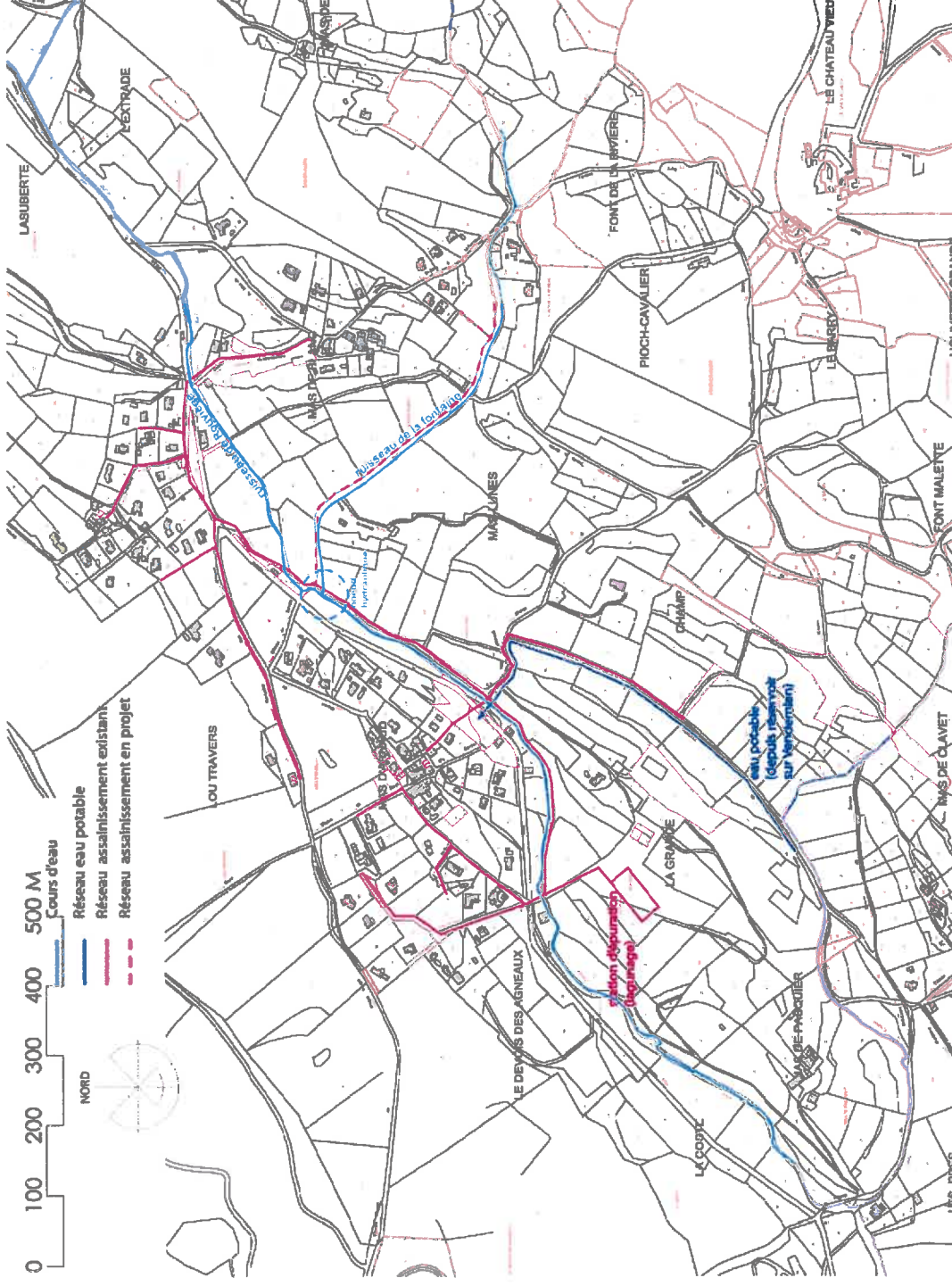
La RD



Le stationnement







- assainissement :

- Station d'épuration type lagunage : 300 éq/hab (maxi 500)
- Réseau récent
- 2° tranche de travaux vers mas de Blanc

- eau potable :

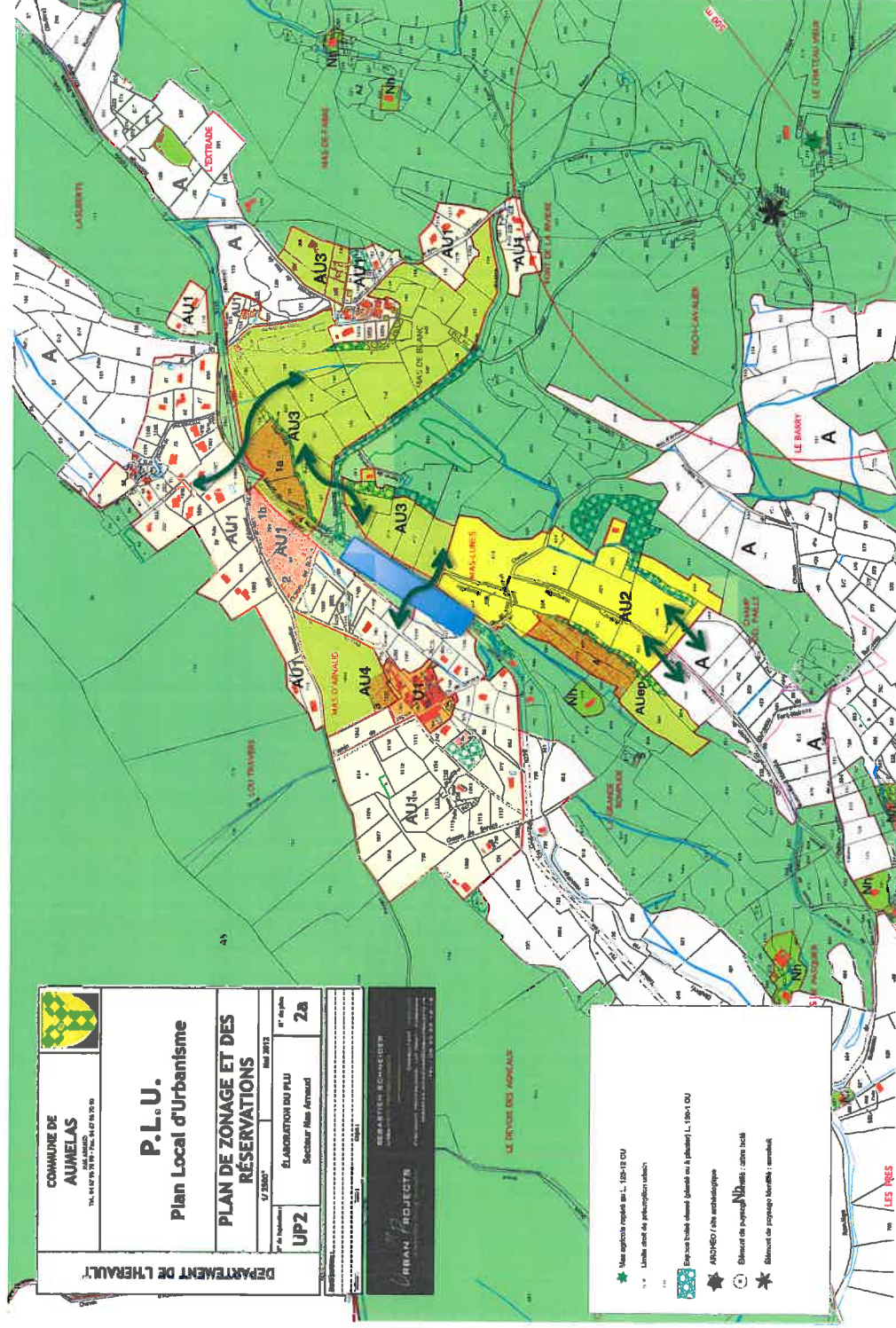
- Gérée par SIEVH
- réservoir sur Vendémian

- **eaux pluviales:**

- deux ruisseaux qui traversent (Rouvière et la fontaine) type « oued asséché »
- nœud hydraulique à la jonction des deux ruisseaux

Le projet de Plan Local d'urbanisme

- discontinuité dans les zones urbaines et à urbaniser : Certains secteurs sont coupés par des bandes de zone N qui peut rendre difficile les opérations urbaines (voies de liaison,...) même si ces secteurs ne supportent aucune construction (risque inondation lié aux ruisseaux).
- zone N le long de la RD : Ce zonage peut bloquer des aménagements dont des espaces publics.
- traitement de la limite urbaine sous la Grande Rempude qui ne s'accroche à aucune réalité physique.

**PLU arrêté en juin 2012**

Les projets communaux

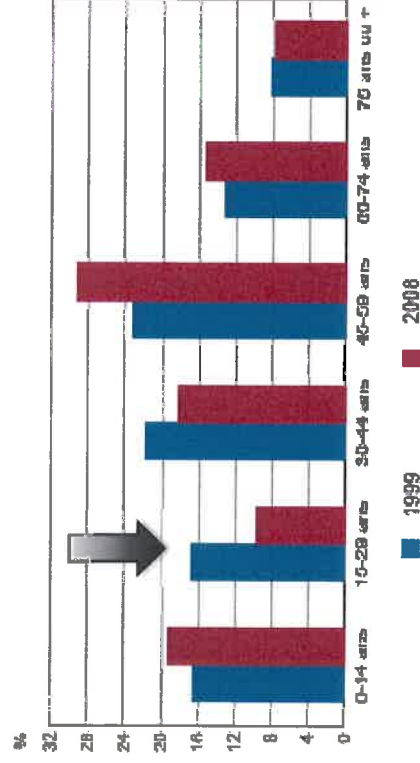
- Plusieurs projets en lien avec la notion d'entité villageoise à définir plus précisément
 - Parc urbain
 - En entrée de ville conçu comme lieu de rencontre et d'échange intergénérationnel
 - Commerce
 - Multiservices
 - Lien social, créateur de flux et d'échange
 - Salles associatives
 - Au moins une salle supplémentaire (multi usage dont sport)
 - Un espace dédié relais médiathèque
 - Ecole (voir plus loin)
- Autres projets à prévoir dans le PLU?
 - maison de retraite
 - hôtellerie de plein air
 - petite enfance (relais assistante maternelle)

Une école?

Le potentiel

- 70 enfants de moins de 10 ans sur la commune (2,5 classes) en 2012
- Deux écoles fréquentées
 - Saint Pargoire: 107 élèves (4 classes)
 - Gignac : 400 élèves (classes)
- Horizon 2020 (0,15 à 0,18 enfant par logement supplémentaire)
 - 4 à 6 enfants maximum
 - Soit un maintien du niveau de la demande

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 extrapolations principales.

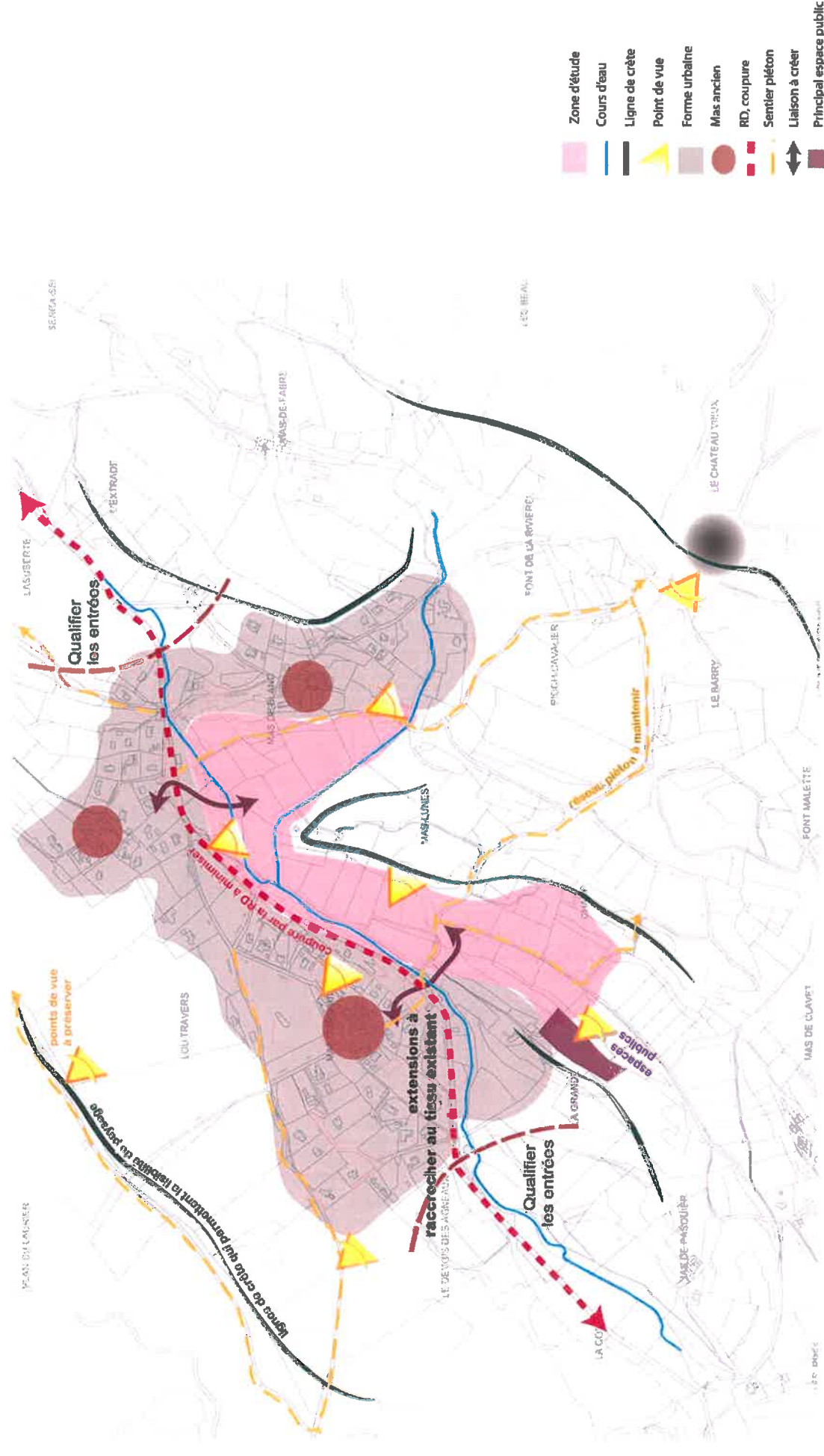
La réalité

- La carte scolaire ne dépend pas que de la commune, il s'agit d'une compétence partagée Etat/Commune
- Il n'y a plus d'école à Aumelas depuis plusieurs années - les ouvertures de classes sont en régression en général
- Les jeunes en âge d'avoir des enfants sont en diminution dans l'évolution démographique
- Les populations de Gignac et celle de Saint Pargoire augmentent et devraient diminuer leur capacité d'accueil d'élèves hors commune

La création d'une entité villageoise en jeu majeur

- Les éléments constitutifs d'une entité villageoise
 - Un lieu référent, représentant une communauté de vie, un espace d'appropriation
 - Un lieu de rencontre et de croisement des flux – on s'y arrête naturellement, on n'y va pas exprès
 - Un espace intergénérationnel
 - Une utilisation multi horaire
 - Un lieu confortable, où l'on peut rester, stationner, échanger, bavarder...
 - Place, placette, jardin, parc
 - Equipement public : mairie, salle associative, salle de rencontre
 - Espace d'attente : bus)
 - Commerce, café, multiservice
 - Bancs public
 - Espace qualifié : ombre, cagnard, abri...

synthèse des enjeux



Pistes de réflexion pour les scénarii

- Centralité comme déclinaison de la centralité existante
 - Autour de la Mairie, de l'église
 - Elargir la réflexion au delà des zones AU2 et AU3, objets de la demande
- Nouvelle centralité sur extension
 - Création d'une nouvelle centralité
- Plusieurs centralités
 - Création de centres d'activité sur les 3 mas (d'Arnaud, Blanc, d'Encoste) ou sur les 3 zones de l'étude
- Pas de centralité
 - Reproduction du système de mas sans hiérarchie



Les 3 scénarii

Restitués le 16 juin 2012

La création d'une entité villageoise en jeu majeur

- Les éléments constitutifs d'une entité villageoise
 - Un lieu référent, représentant une communauté de vie, un espace d'appropriation
 - **Un lieu de rencontre et de croisement des flux – on s'y arrête naturellement, on n'y va pas exprès**
 - Un espace intergénérationnel
 - Une utilisation multi horaire
 - Un lieu confortable, où l'on peut rester, stationner, échanger, bavarder...
 - Place, placette, jardin, parc
 - Equipement public : mairie, salle associative, salle de rencontre
 - Espace d'attente : bus
 - Commerce, café, multiservice
 - Bancs public
 - Espace qualifié : ombre, cagnard, abri...

Les supports de la réflexion

- Prendre appui sur le lien viaire
 - Présence forte de la départementale (génante/structurante)
 - Développer les voies transverses
 - Développer et/ou valoriser les cheminements doux existants
- Equilibrer les pôles
 - Existence de plusieurs pôles (administratif – loisir et sport)
 - Les développer?
 - Les relier?
 - Les rassembler?
- Créer une entité (identité?) villageoise
 - Conforter le système des mas autonomes : une fonction pour chaque mas - polycentralité
 - Développer les pôles existants (2 pôles) : renforcer la fonction de chacun mais - bi centralité
 - Créer une centralité équilibrée : vers un espace protégé

Les équipements publics, appui du programme

- Un centre administratif (mairie)
- Une salle associative multi-usage (50 m2)
- Un espace relais médiathèque
- Un commerce multiservice (dépose pain, légumes frais; bar, consommation à emporter)
- Un groupe scolaire (2 à 3 classes)
- Un parc urbain
- Un point info tourisme
- Un lieu de vie pour les anciens (?)
- Un lieu petite enfance (RAM)



Les scénarios d'orientation

3 scénarios contrastés



Scénario 1 : Les mas



Scénario 1 : Les mas

Les principes

- Entité villageoise : La spécificité d'une organisation en mas est renforcée par un éclatement des polarités
- Traitement de la RD 139 : La départementale continue de partager le village en deux
- Les traversées se font au niveau de l'entrée Nord du village et au niveau du mas d'Arnaud
- Entrée de village : marquée par les services
- Parc urbain : traité comme une place de village boisée
- Un pôle intergénérationnel (maison de retraite et espace crèche) est prévu



Equipements et espaces publics

- Mas d'en Coste
 - entrée de village
 - pôle se service (commerce multiservice, arrêt de bus, stationnements) autour d'une place boisée (parc urbain)
- Mas d'Arnaud
 - Administratif (mairie et salle polyvalente conservées)
 - Création de gites?
- Mas de Blanc
 - Espace info tourisme
 - Mise en valeur du vignoble
- « Mas » de la Grande Rompude
 - Sports
 - Loisirs
 - Scolaire

Scénario 1 : Les mas



atouts

faiblesses

Proche des orientations du PLU

Maintien de la départementale à sa place

Phasage simple

Visibilité du commerce multiservice depuis la route

Prolongement du fonctionnement urbain originel (par mas autonomes)

Le parc urbain s'appuie sur la création de services

Renforce la notion de coulée verte

Impact négatif de la RD (sécurité et bruit)

Pas de création de centre village identifié et identifiable

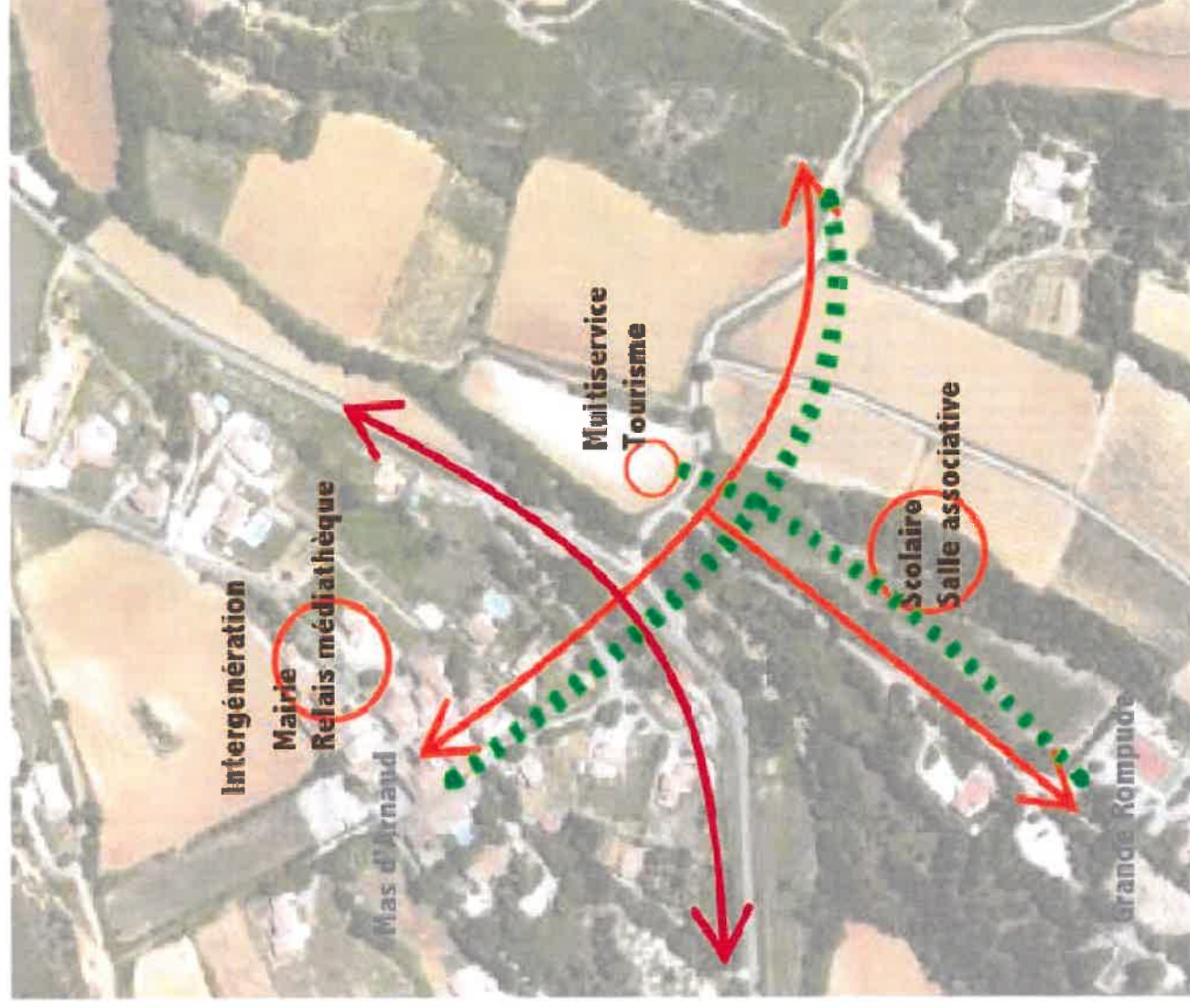
Isolement des différents pôles

Scénario 2 : le village bipolaire



Scénario 2 : 1e village bipolaire

Détail



Scénario 2 : Le village bipolaire

Les principes

- Entité villageoise : créer un dialogue entre l'existant et une nouvelle centralité constituée autour du niveau bâti - liaison transversale renforcée
- Pôle 1
 - Agrandissement/transformation complément de la salle polyvalente
 - Traitement du parking en place basse
- Pôle 2
 - Groupe scolaire et salle associative
 - Multiservice et point tourisme
 - Création d'un mail
- Traitement de la RD 139 : La départementale continue de partager le village en deux
- Parc urbain : traité comme tel et comme zone de signal d'entrée de village
- Les traversées : se font au niveau de l'entre Nord du village et au niveau du mas d'Arnaud
- Création d'une maison de retraite au niveau du mas d'Arnaud



Equipements et espaces publics

- Pole 1 : Mas d'Arnaud
 - Administratif (mairie et salle polyvalente conservées)
 - Espace intergénérationnel
- Pôle 2 :
 - Multiservice
 - Espace info tourisme
 - Grande Rompude
 - Sports
 - Loisirs
 - Scolaire
 - Salle associative (toutes activités dont RAM)

Scénario 2 : Le village bipolaire



atouts

Proche des orientations du PLU

Maintien de la départementale à sa place
Création d'un pôle de service dans la phase 1 de l'aménagement

Scolaire et sports à proximité, se complètent

Info tourisme et multiservice peuvent se renforcer l'un l'autre (mail planté)

faiblesses

Le parc urbain ne s'appuie sur aucun équipement public

Impact négatif de la RD (sécurité et bruit)

Le multi service n'est pas sur le trafic principal (pas visible de la RD)

Problème de dénivelé à traiter

Scénario 3: Le village protégé



Scénario 3 : Le village protégé



Les principes

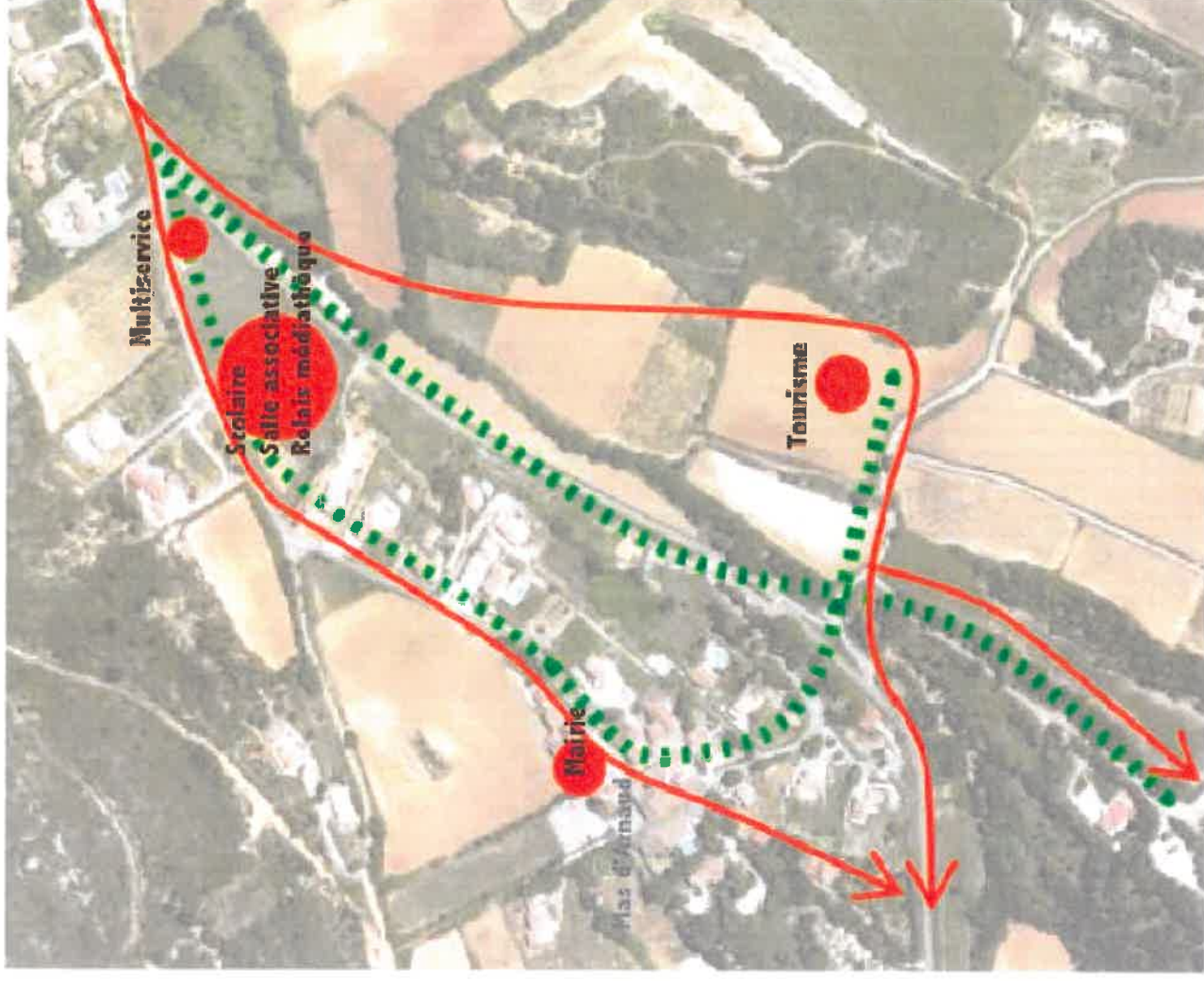
- Entité villageoise : création d'un espace protégé du trafic
- Rapprochement des zones scolaire et service
- Traitement de la RD 139 : déviée
- Parc urbain : espace complémentaire du pôle service et scolaire traité comme une place boisée
- Les traversées : protégées
- Entrée Nord pouvant être traitée par du bâti
- Point info tourisme en bordure de route

Equipements et espaces publics

- Pole ancien : Mas d'Arnaud
 - Administratif (mairie et salle polyvalente conservées)
 - Création de gites
 - Intergénérationnel
- Nouveau centre:
 - Multiservice
 - Scolaire
- Grande Rompude
 - Sports
 - Loisirs
- Point info tourisme

Scénario 3 : 1e village protégé

Détail



Scénario 3 : Le village protégé



atouts

Centralité plus facilement identifiable

Sécurité et tranquillité liés à la déviation de la départementale

Visibilité du commerce multiservice depuis la route

Le pôle service et tourisme prend appui sur le départ de balade et peut être visible depuis la RD

faiblesses

Cout de la déviation de la RD

Pas de complémentarité scolaire/sport, mais liaison facilitée hors RD

Synthèse

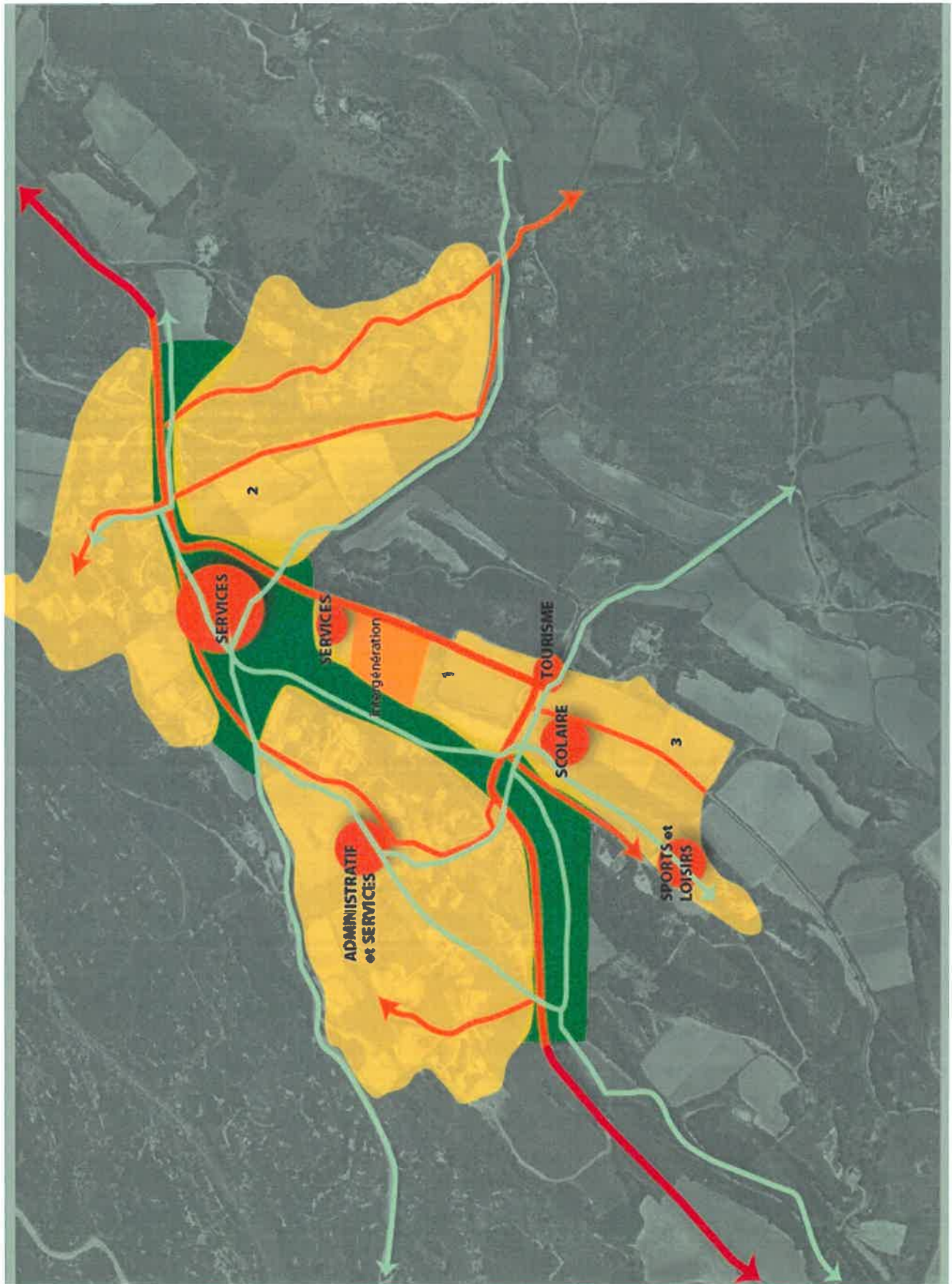
Les thématiques	Sc. 1 : les mas	Sc. 2 : le village bipolaire	Sc. 3 : le village protégé
Création d'une entité villageoise	Renforcement des autonomies	En deux pôles séparés par la départementale et un dénivelé	En deux pôles reliés par des voies secondaires
Amélioration des flux piétons	Non	Oui en partie	Oui nettement
Diminution de l'impact de la départementale	Non sauf par l'implantation des traversées	Non sauf par l'implantation des traversées	Oui
Création d'un pôle scolaire/sports/loisirs	Oui comme prévu au PLU	Oui comme prévu au PLU	Non
Atout principal	Facile à mettre en oeuvre	Le pôle scolaire/services	Favorise le développement du village
Faiblesse majeure	Peu de repères	Le dénivelé	Coût de la départementale



scénario retenu

Confirmation transmise par la mairie, début
juillet 2012

Scénario retenu, n°3: Le village protégé, version 2

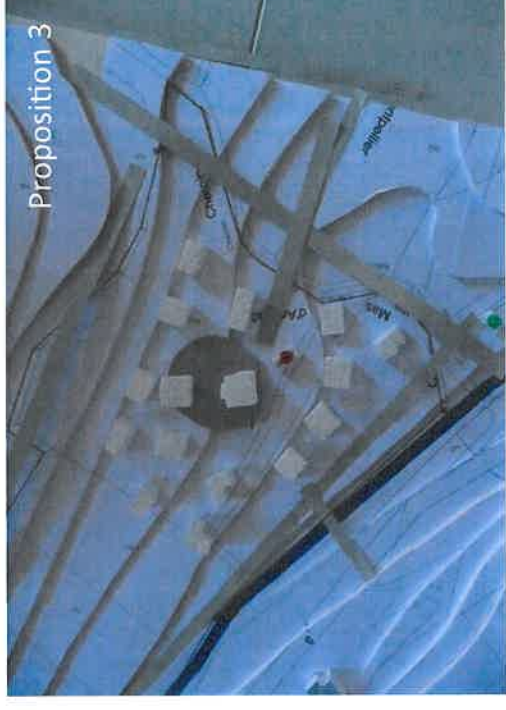
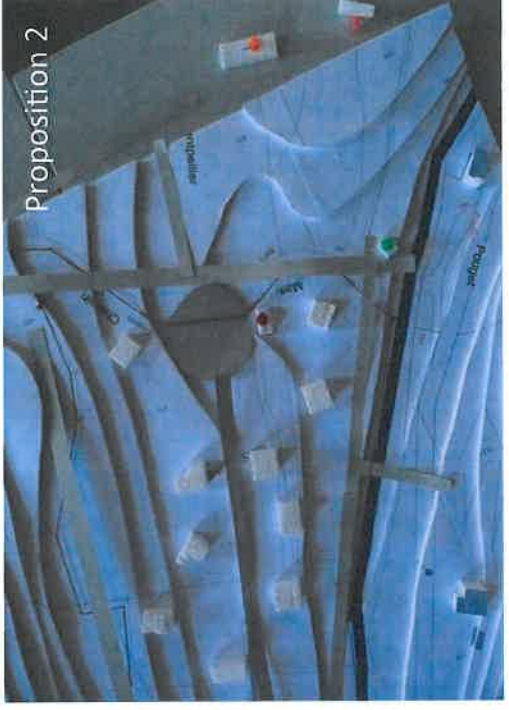




Réflexion sur les formes urbaines et les densités : travail autour de la maquette

Réunion de travail du 19 juillet 2012

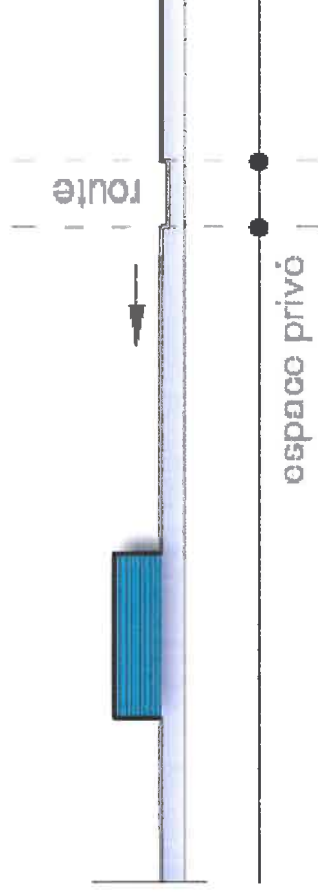
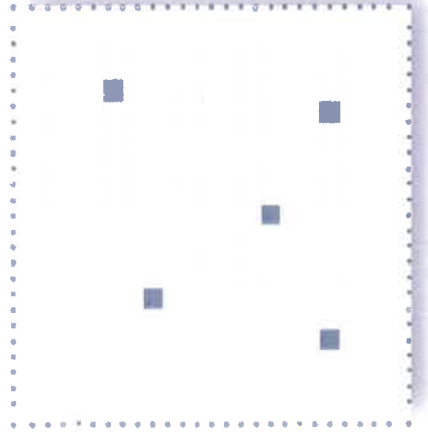
Mise en situation des élus, sur maquette



Exemple de densités et typologie

Exemples présentés le 19 juillet comme base de discussion et aide aux élus pour élaborer leur projet sur maquette.

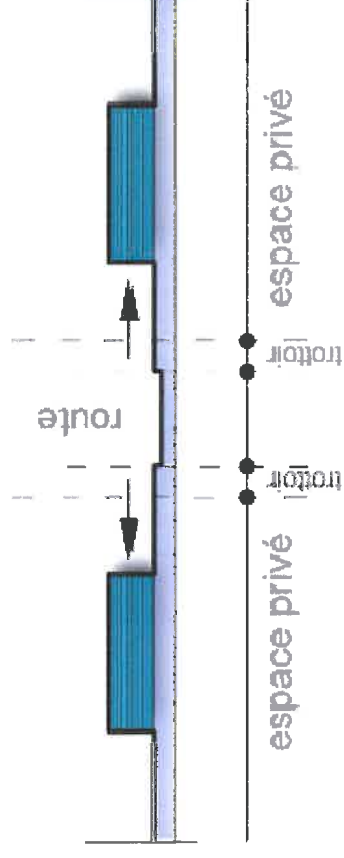
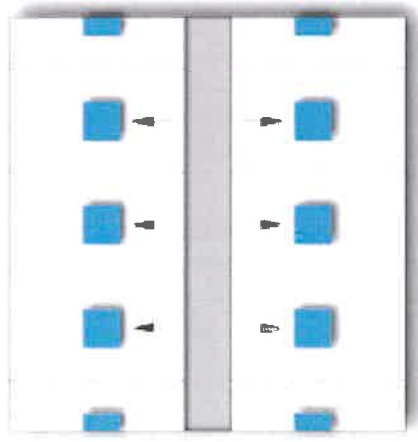
Typologie 1 – individuel libre



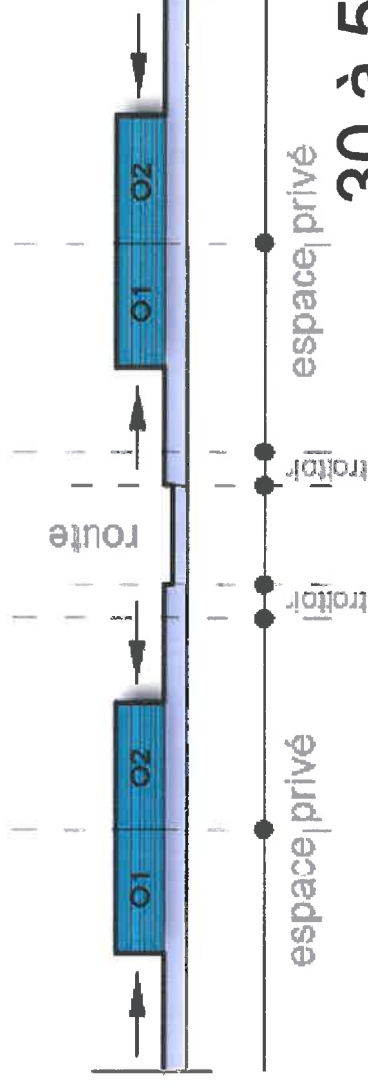
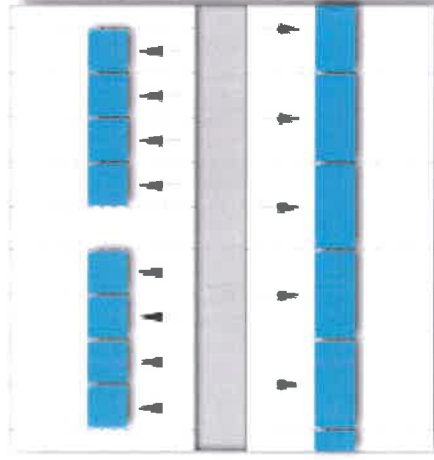
3,5 à 5 log/ha



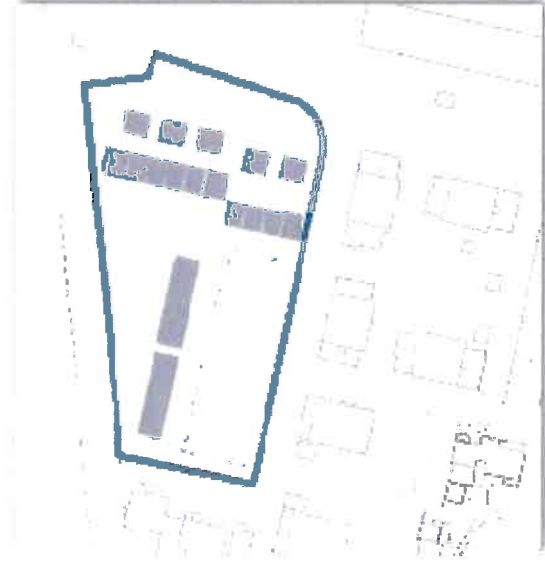
Typologie 2 – individuel organisé 15 à 25 log/ha



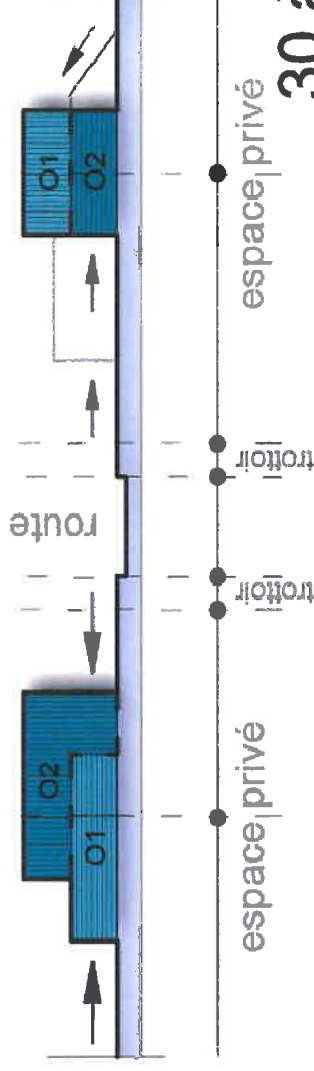
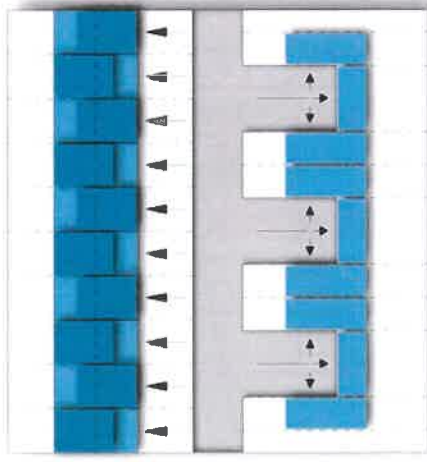
Typologie 3 – individuel groupé



30 à 50 log/ha



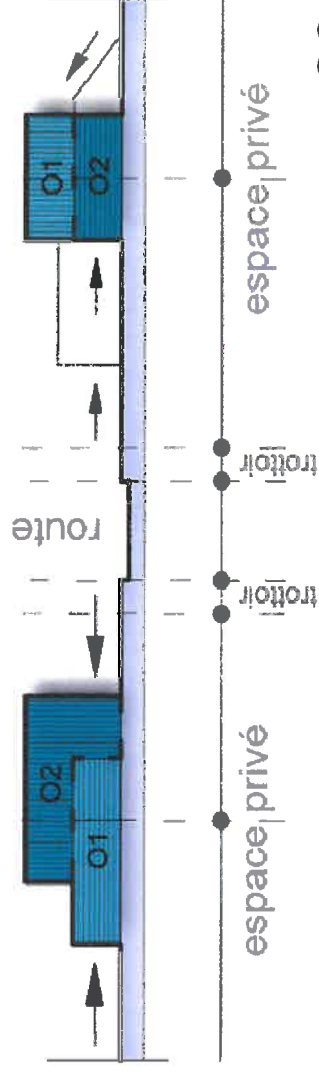
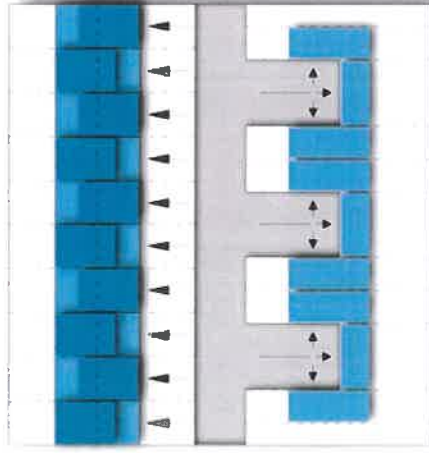
Typologie 3 – individuel groupé



30 à 50 log/ha



Typologie 3 – individuel groupé

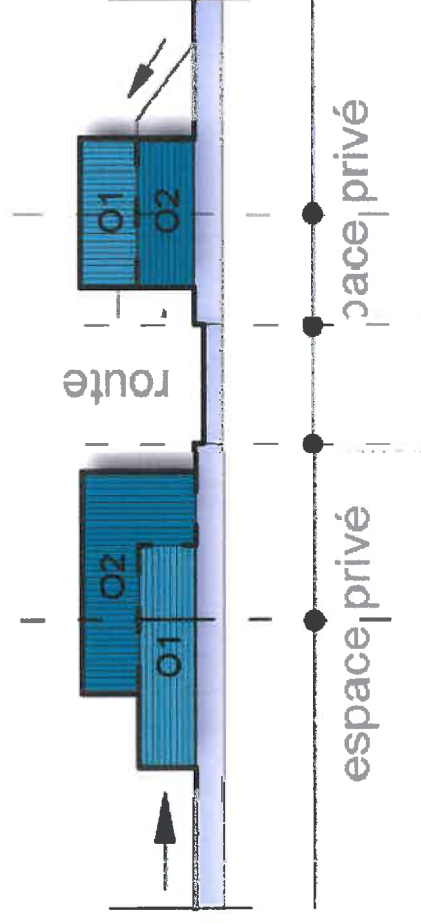


30 à 50 log/ha



Typologie 4 – le mas

20 à 40 log/ha

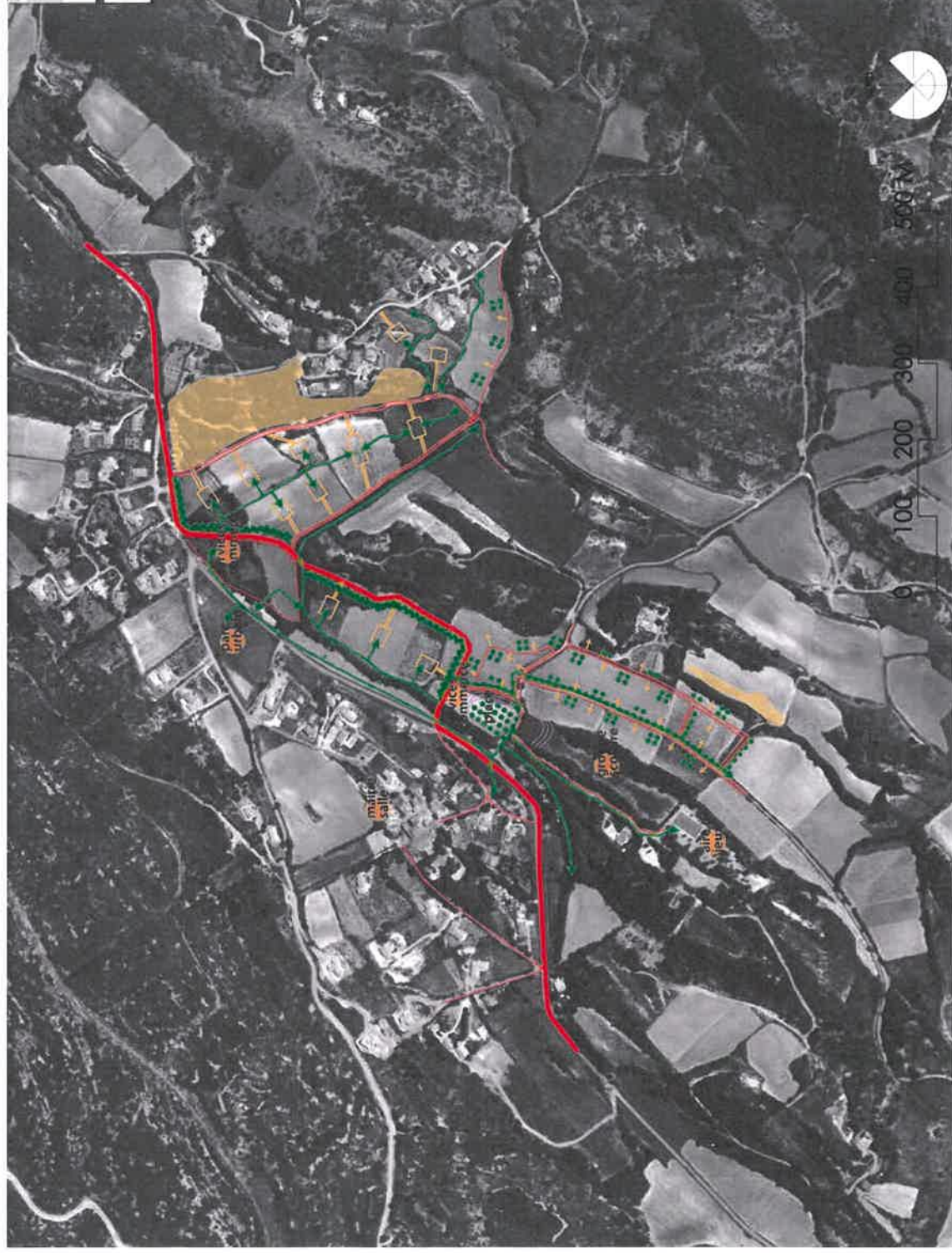




Développement du scénario retenu

Restitué le 3 octobre 2012

Une organisation à l'échelle du village



- Voirie principale, RD
- Voirie secondaire
- Placette type «mas»
- Sens d'accès au bâtiment
- Liaison piétonne
- Protection le long de la RD
- Arbre alignement ou placette
- Secteur à préserver
- Cours d'eau
- Zonage PLU
- EBC au PLU
- ER au PLU

Le village protégé répond aux objectifs

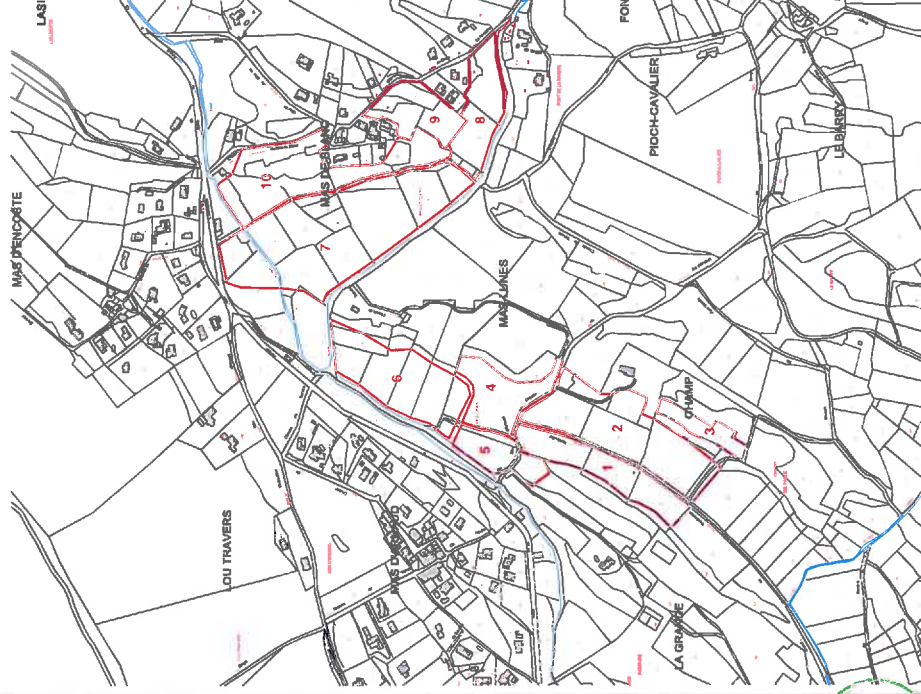
- Contribuer à créer une identité villageoise
 - Encadrer les zones à urbaniser
 - Favoriser les continuités possibles
- Une organisation en mas
 - Création d'une rue villageoise
 - Création d'une placette de vie commune
 - Création de zones urbanisées protégées
 - Une densité acceptable
 - Un phasage simple
 - Un principe d'urbanisation modulable en fonction de chaque site
 - Une voie principale qui doit devenir la départementale
 - Un maillage transversal qui dessert des groupements de maison
 - Un réseau de voies de douces indépendant des voies circulées et reliant les différentes entités du village

Incidence sur la population

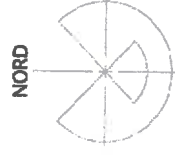
population 2010

479

secteur	surface (ha)	densité (logts/ha)	nbre logts	habitants
● chemin de Vendémian				
1 Ouest du chemin	1,1	11	12,1	29
2 Est du chemin	2,1	11	23,1	55
3 au-delà du boisement	0,37	0	0	0
4 face à la place	0,88	11	9,68	23
sous-total Sud RD	4,45		44,88	108
5 place et services	0,62	0	0	0
● Mas Lunes				
6 l'ensemble	1,66	10	16,6	40
● sous Mas Blanc				
7 le vallon	3,8	10	38	91
8 le fond de vallon	0,93	10	9,3	22
9 plateaux intermédiaires	0,8	10	8	19
10 reliefs	1,9	0	0	0
sous-total Mas Blanc	7,43		55,3	133
total habitation	13,54			
échéance 2030/2035	11,27		116,78	280
objectif affiché dans le PLU				759
				750

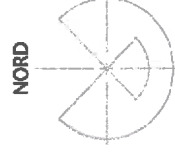
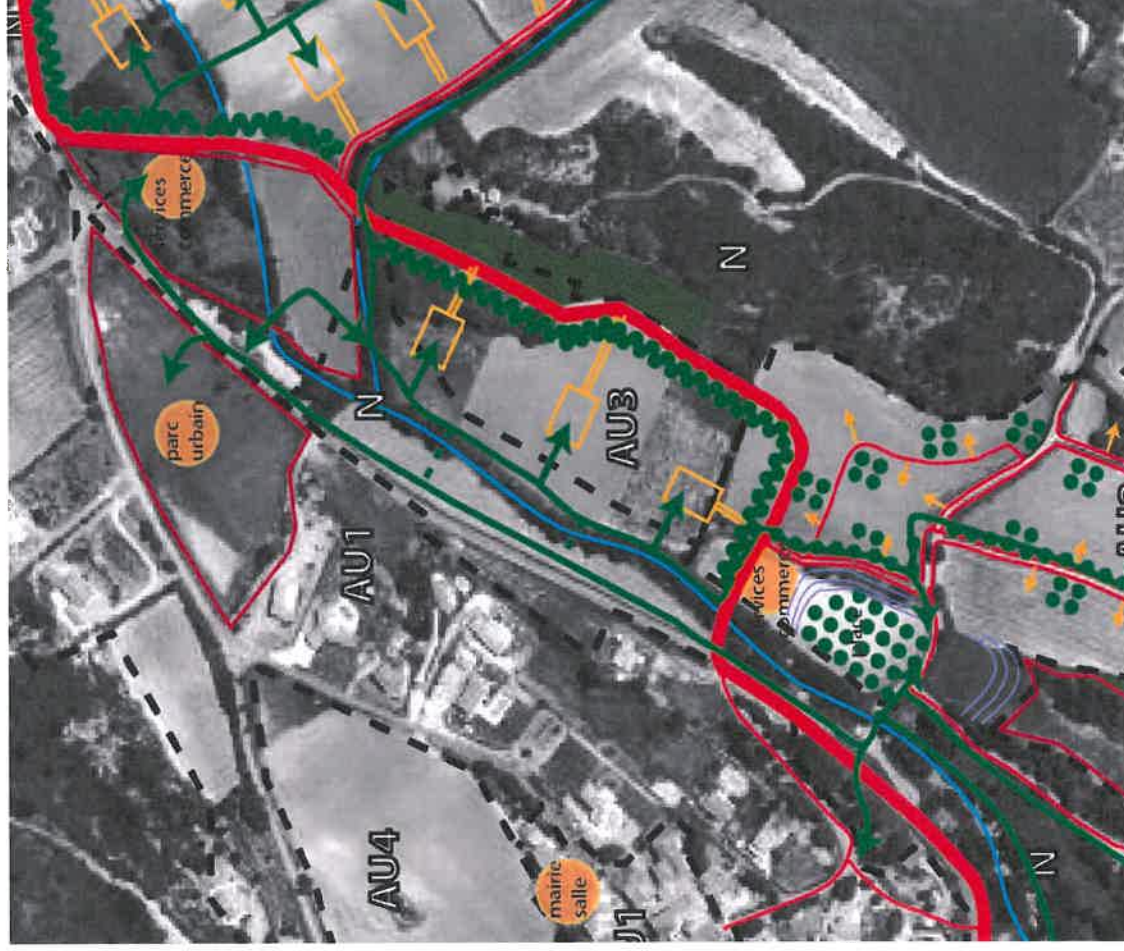


Zoom chemin de vendémian



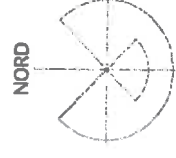
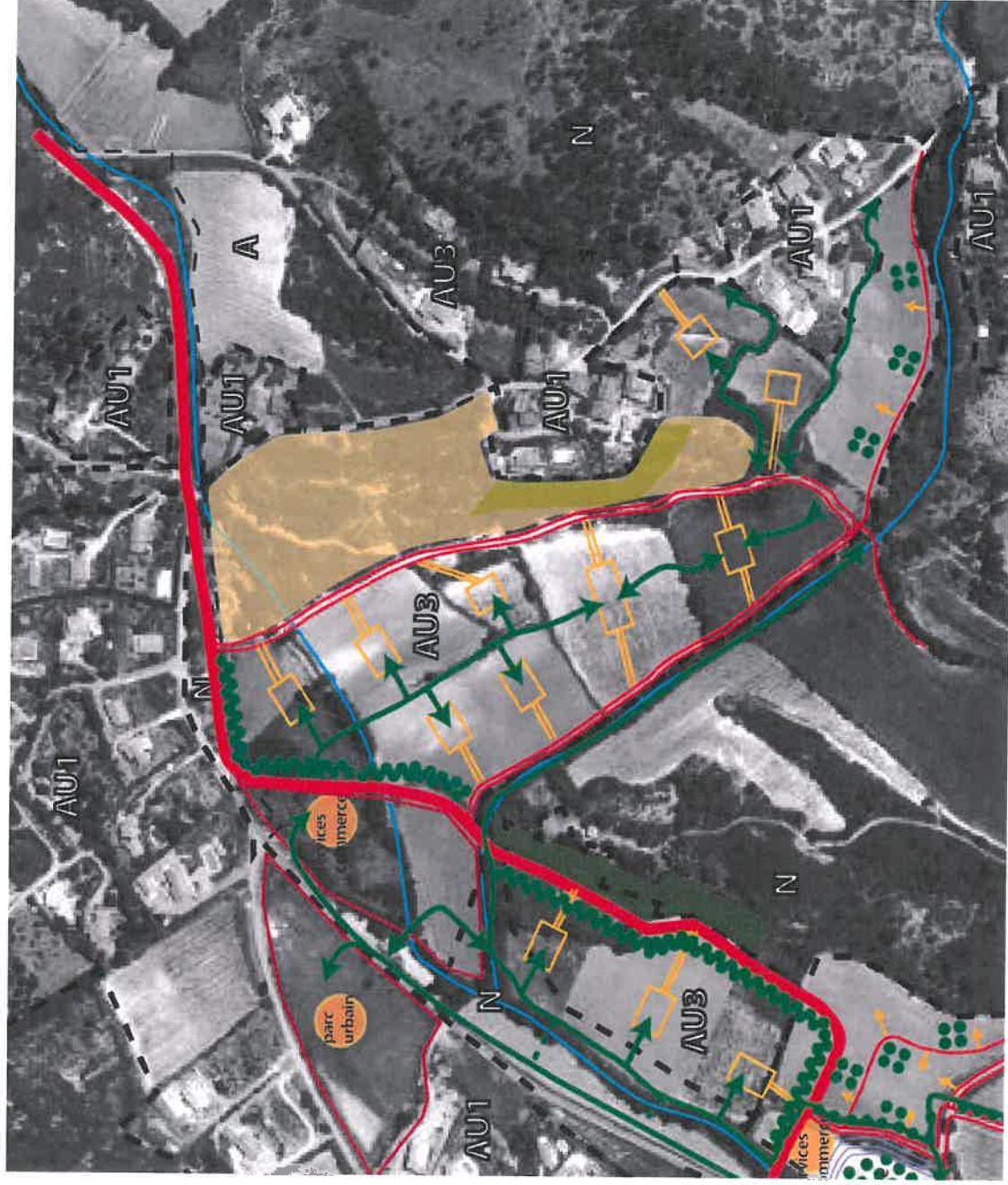
- Voirie principale, RD
- Voirie secondaire
- Placette type «mas»
- Sens d'accès au bâtiment
- Liaison piétonne
- Protection le long de la RD
- Arbre alignement ou placette
- Secteur à préserver
- Cours d'eau
- Zonage PLU
- EBC au PLU
- ER au PLU

Zoom secteur central



- Voirie principale, RD
- Voirie secondaire
- Placette type «mas»
- Sens d'accès au bâtiment
- Liaison piétonne
- Protection le long de la RD
- Arbre alignement ou placette
- Secteur à préserver
- Cours d'eau
- - - Zone PLU
- EBC au PLU
- ER au PLU

Zoom mas Blanc

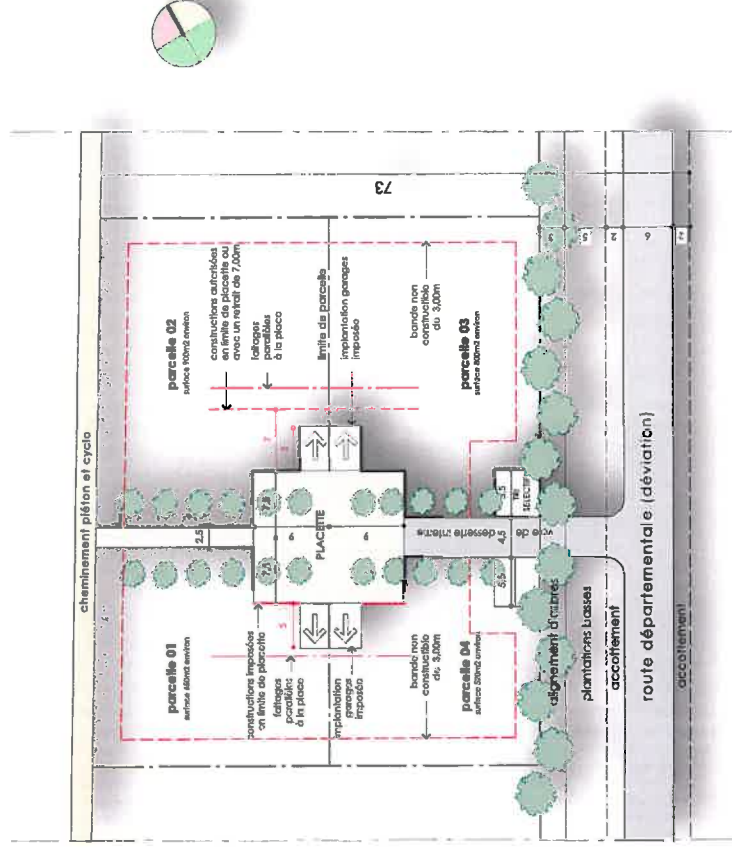


- Voirie principale, RD
- Voirie secondaire
- Placette type «mas»
- Sens d'accès au bâtiment
- Liaison piétonne
- Protection le long de la RD
- Arbre alignement ou placette
- Secteur à préserver
- Cours d'eau
- Zonage PLU
- EBC au PLU
- ER au PLU

Le mas

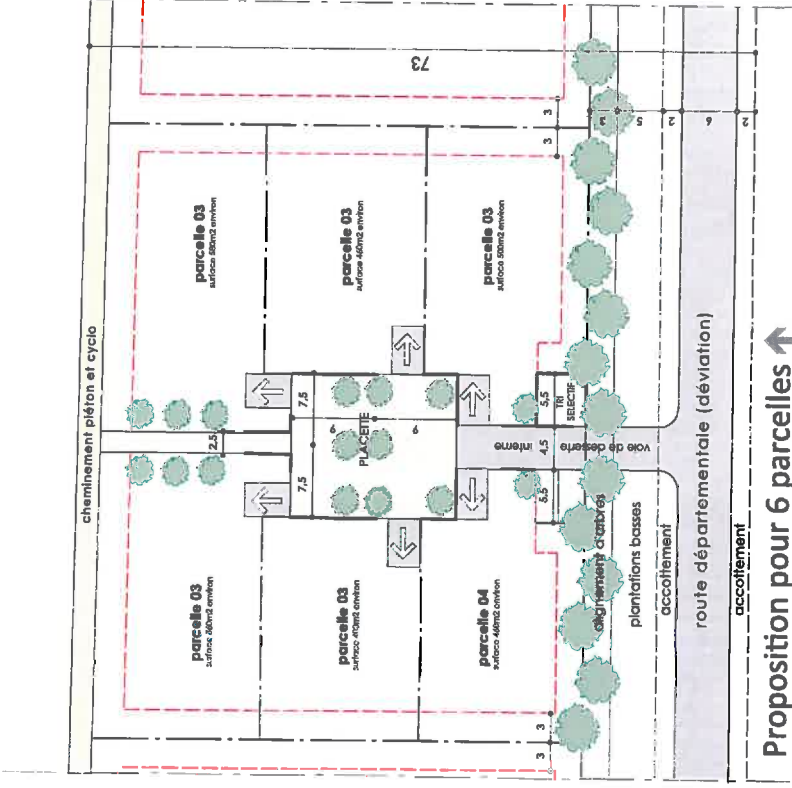
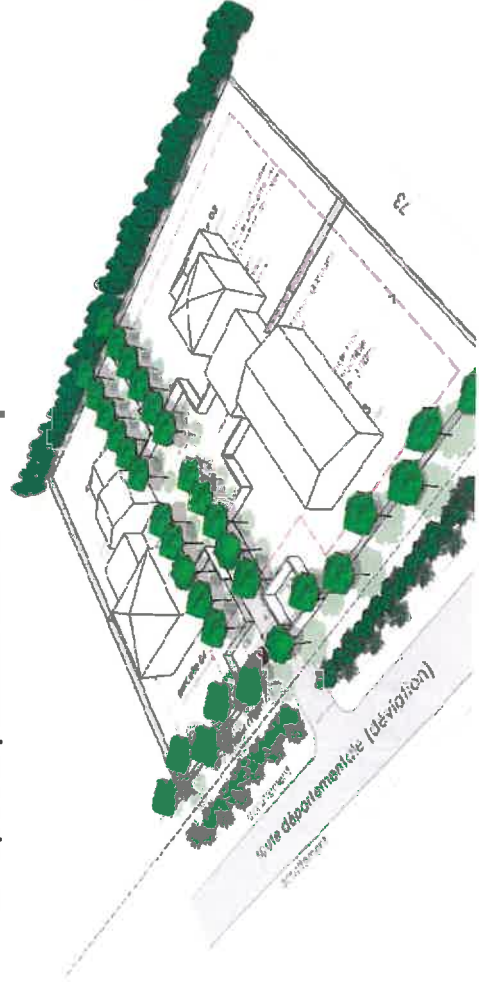
Le schéma propose une organisation pour 4 parcelles, mais il est adaptable jusqu'à 6 parcelles, en fonction du site et du programme en respectant les principes suivants.

- Implantation des constructions groupées autour d'une placette
- Accès unique depuis la voirie principale avec traitement d'une zone tampon d'environ 10m entre voirie et habitat (réduction des nuisances et qualification paysagère)
- Priorité aux cheminements piétons traversant (trame indépendante de la voirie avec accès à la rivière et au delà vers les autres mas et quartiers)
- Réduction de l'impact de la voiture sur l'espace public :
 - Création d'un parking « invités » à l'entrée du mas
 - Emplacement extérieur dédié pour un seul véhicule par parcelle (à compléter par un garage)
- Traitement coordonné (alignement, typologie, hauteurs, matériaux) des clôtures sous forme de murs pleins formant un effet de place
- Organisation des volumétries pour création d'un effet de place :
 - parallèle à l'axe d'entrée
 - Aligné par groupement de bâti (Est et Ouest)
- Implantation du bâti pour favoriser l'exposition Sud des pièces à vivre :
 - Pour les parcelles Ouest : obligation d'alignement du bâti sur la placette
 - Pour les parcelles Est possibilité d'un retrait de 7m par rapport à la placette
- Intégration des éléments techniques (tri, transfo) avec un traitement soigné





Vues depuis la placette vers la rivière ↑



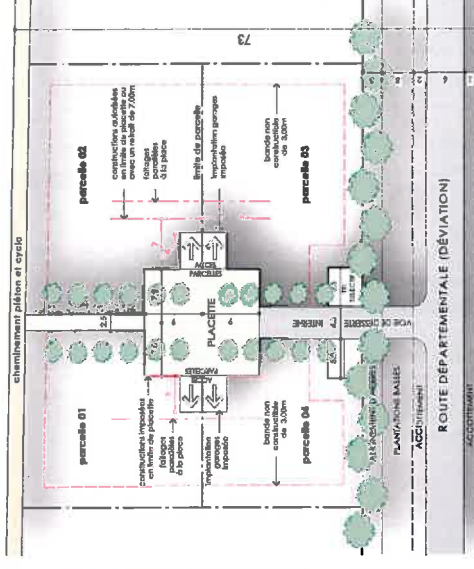
Proposition pour 6 parcelles ↑



Vue depuis la placette vers la départementale ↑

Le mas

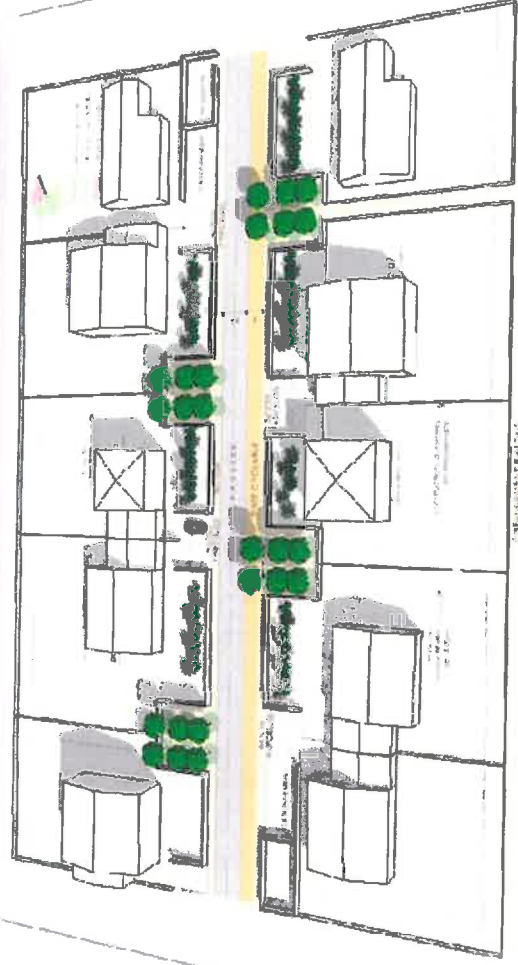
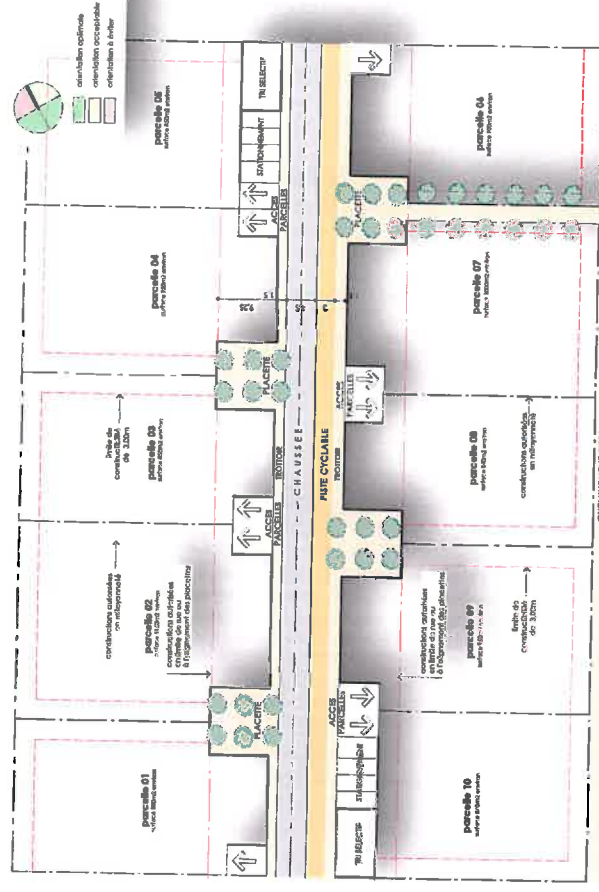
Détail groupement type « mas »

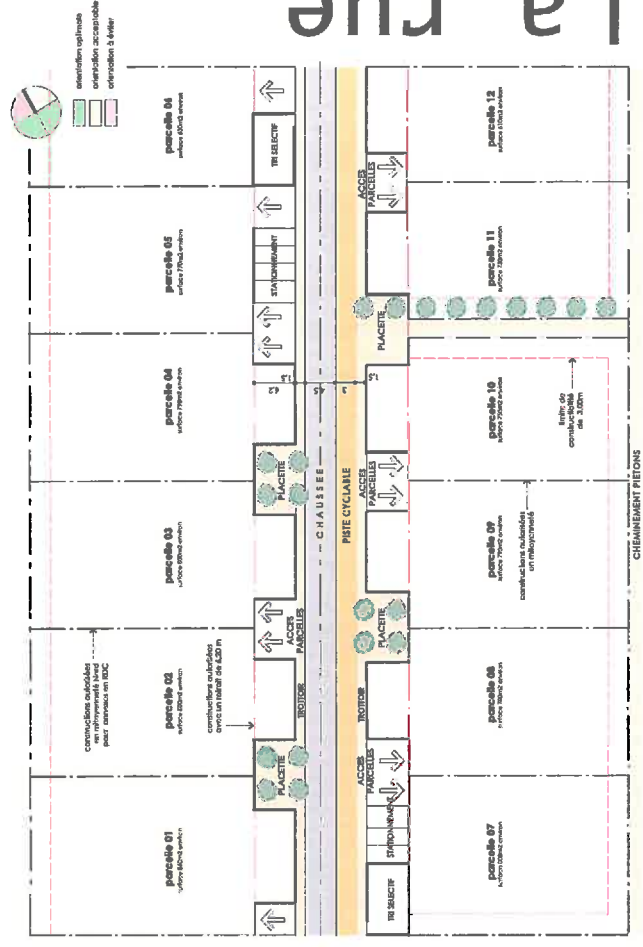
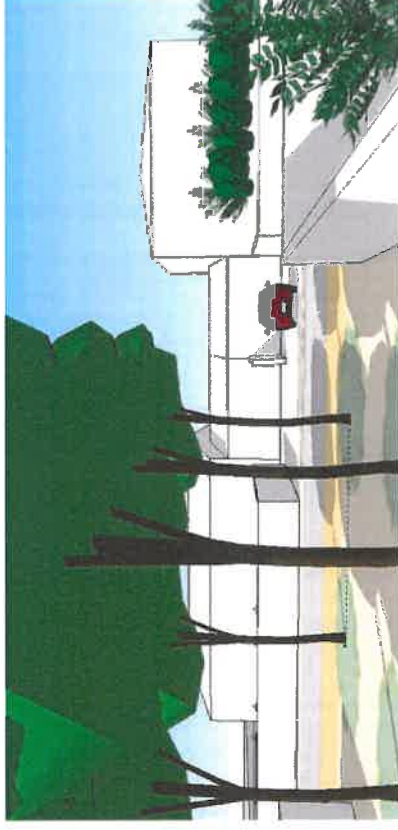


La rue

Le schéma propose une implantation de type rue (linéaire) qui permet une mise en œuvre phasée et progressive, L'exemple proposé présente 10 parcelles mais il est à adapter en fonction du site et du programme en respectant les principes suivants.

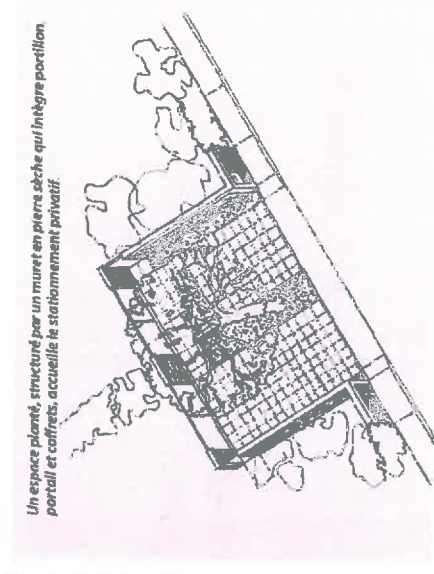
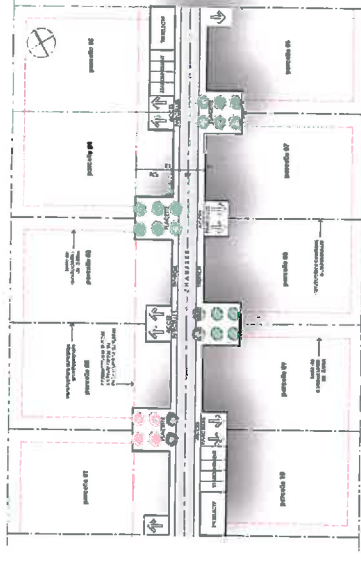
- Implantation des constructions alignées pour former un front bâti
- Priorité aux cheminements doux
 - piste cyclable et piétons le long de la rue
 - Accès à la trame indépendante de la voirie avec accès vers les autres quartiers
- Création de placettes, environ toutes les deux parcelles
- Réduction de l'impact de la voiture sur l'espace public :
 - Pas de stationnement le long de la voie
 - Création de poches de parking « invités »
 - Emplacement extérieur dédié pour un seul véhicule par parcelle (à compléter par un garage)
- Traitement coordonné (alignement, typologie, hauteurs, matériaux) des clôtures formant un effet de rue
- Organisation des volumétries pour création d'un effet rue :
 - Parallèle à la rue
 - Obligation de mitoyenneté
- Implantation du bâti pour favoriser l'exposition Sud des pièces à vivre :
 - Pour les parcelles Sud : obligation d'alignement du bâti sur la rue
 - Pour les parcelles Nord possibilité d'un retrait de 9 m environ par rapport à la rue
- Intégration des éléments techniques (tri, transfo) avec un traitement soigné en bord de rue





Proposition pour 12 parcelles ↗

Détail implantation type « rue »



Budget à mobiliser

- **Place publique** **900 000 euros HT**
- **Typologie « rue » : module d'environ 120 ml, 10 parcelles** **310 000 euros HT**
 - Réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, pluvial, éclairage public) 170 000 euros
 - Voirie 65 000 euros
 - Espaces publics (placette), cheminements piétons, piste cyclable, mobilier 75 000 euros
 - Soit une viabilisation de 31 000 euros environ par parcelle
 - Soit 32 euros par m2 initial et 44 euros par m2 vendu
- **Typologie « mas » : module d'environ 75 x 70 ml, 4 à 6 parcelles** **210 000 euros HT**
 - Réseaux (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, pluvial, éclairage public) 115 000 euros
 - Voirie 12 000 euros
 - Espaces publics (placette), cheminements piétons, piste cyclable, mobilier 28 000 euros
 - Contournement (gabarit RD) 55 000 euros
 - Soit une viabilisation de 52 500 euros par parcelle, si 4 parcelles (35 000 euros si 6 parcelles)
 - Soit 40 euros par m2 initial et 55 euros par m2 vendu
- **Linéaire supplémentaire de déviation, pour 10 ml** **8 000 euros HT**
- **Franchissement rivière, variable selon solutions techniques** **800 000 euros HT**

Emprise des espaces publics

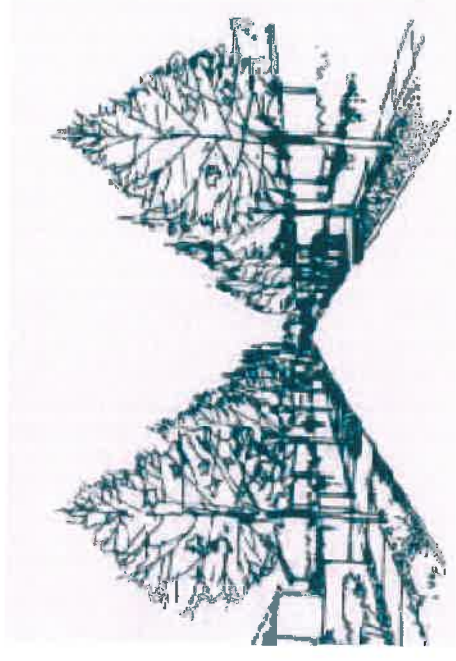
- Secteur « chemin de Vendémian »
 - 13 840 m² sur 4,45ha,
 - Dont 5 940m² de voirie
 - Dont 7 900 m² d'espaces publics

soit 31%
soit 13%
soit 18%
- Secteur central
 - 7 490 m² sur 1,66ha,
 - Dont 6 840m² de voirie
 - Dont 650 d'espaces publics (hors place)

soit 45%
soit 41%
soit 4%
- Secteur mas Blanc
 - 19 235 m² sur 7,43ha,
 - Dont 11 610m² de voirie
 - Dont 7 625m² d'espaces publics

soit 26%
soit 16%
soit 10%
- Place du village
 - 6 200 m²
- Total des zones d'extension :
 - 46 765 m² sur 13,54ha,
 - Dont 24 390m² de voirie
 - Dont 16175m² d'espaces publics de proximité
 - Dont 6 200m² de place publique

soit 35%
soit 18%
soit 12%
soit 5%



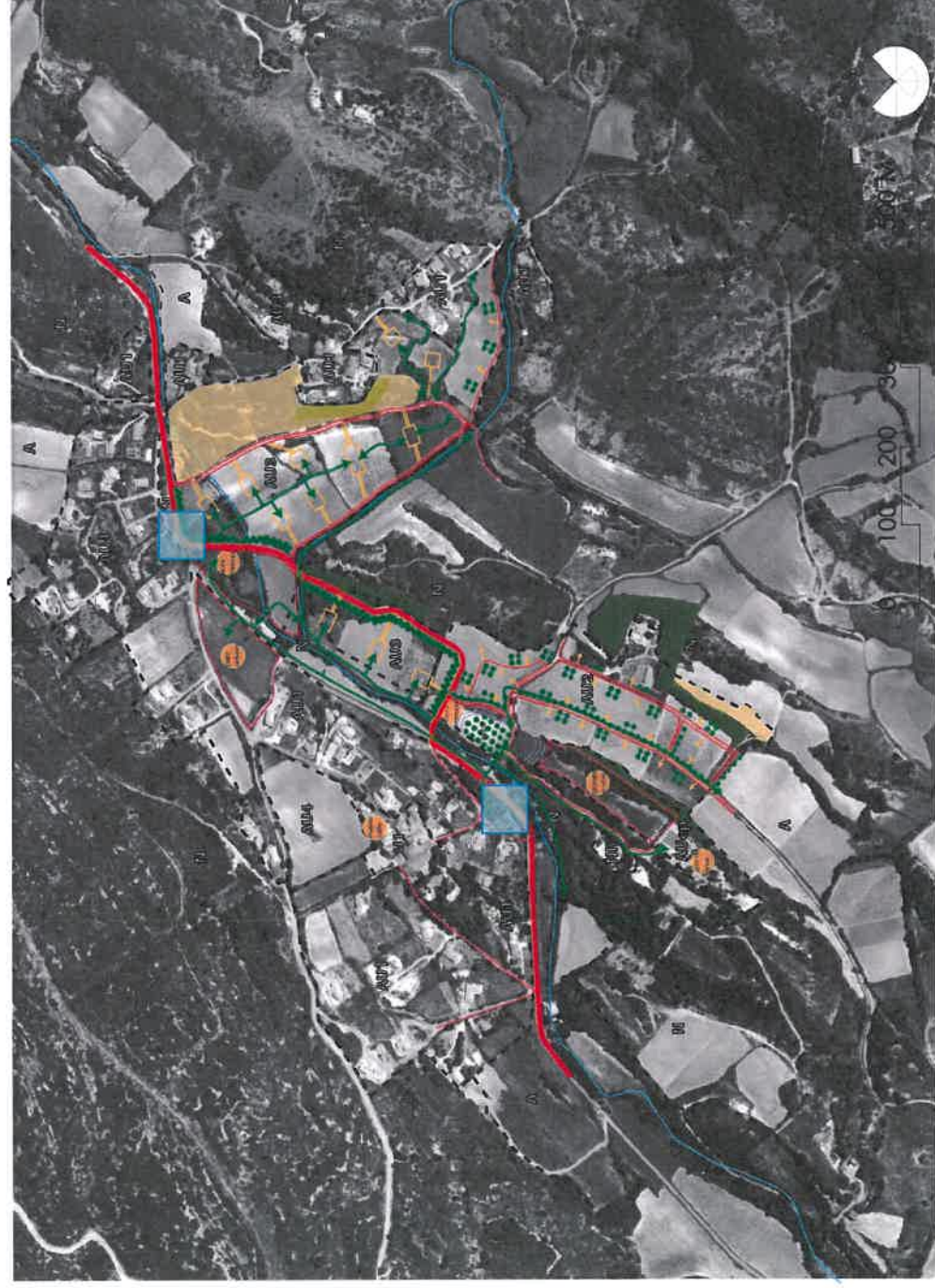
Rappel des orientations préconisées

- Retrouver l'ambiance des mas (partage des espaces, échelle humaine)
- Adapter les implantations et les architectures au site (vues, dénivelés, végétation)
- Favoriser la création de fronts bâtis pour structurer les espaces publics (bâtis et clôtures)
- Intégrer les liaisons douces et autant que possible les déconnecter du système viaire
- Relier les quartiers entre eux
- Limiter l'impact de la voiture
- Inciter à la densification et à la diversification
- Favoriser une architecture à faible impact énergétique

Transcription dans le PLU

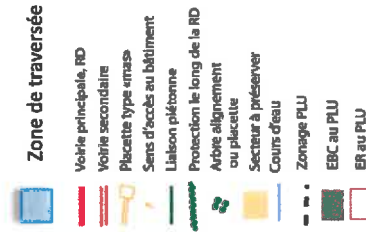
- Ces préconisations s'intègrent dans le cadre d'une modification du PLU, qui aura plusieurs objets :
 - Intégrer les schémas urbains dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Adapter le Règlement : alignements, implantations, travail sur l'augmentation du COS, etc.
 - Ajouter les emplacements réservés nécessaires aux équipements publics, aux espaces publics et à la voirie.

Cohérence avec le projet d'aménagement de la traversée



Le projet prévoyant le déplacement de la départementale, il est souhaitable d'anticiper le fonctionnement urbain à long terme.

Autant que possible on prévoira les aménagements de traversée aux points de raccordement des futures liaisons piétonnes.



Références : rues et places



Chemin à Aumelas



Alignements de pins à la grande motte



Alignements d'érable



Place à Leucate (11)



Place à villeneuvevette(34)



Références : murs



Mur en terre



Murs à Saint Guilhem le désert



Murs en bambous



Clôture en bois tressé



Mur pare vue en bambou





Références : architecture et ambiances



Mas Blanc



Villa contemporaine (34)



Villa contemporaine – Argelliers (34)



Mas Blanc



Références : architecture et détails



Murs en gabion



Mas d'Arnaud



villa contemporaine (34)



Allée dallée



Mas d'Arnaud



Château d'Aumelas

L'équipe qui a réalisé l'étude.

ancrages

programmation architecturale et urbaine

- Coordination
- Réflexion sur les équipements urbains
- Réflexion sur les espaces publics
- Gestion des supports et des outils de communication

brigitte villaëys

urbanisme et paysage

- Enjeux urbains -
espaces publics -
voies et
cheminements
- Enjeux paysagers
- Documents
d'urbanisme
- Urbanisme
opérationnels

manuela crossman

architecture et urbanisme

- Enjeux architecturaux
- typologie du bâti

