

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE CEYRAS

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.
Sont exclus du PLU, les plans de sauvegarde et de mise en valeur lorsqu'ils existent.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont applicables au territoire communal :

SECTION 1. LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

R 111-2	salubrité et sécurité publique
R 111-4	conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
R 111-15	respect des préoccupations d'environnement
R 111-21*	respect du patrimoine urbain, naturel et historique

* Ceyras n'est pas concernée par une ZPPAUP ni par un plan de sauvegarde et de mise en valeur

SECTION 2. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme
- L'article L 111-1.1 du code de l'urbanisme : les PLU doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement, les orientations des schémas de cohérence territoriale.
- l'article L 123-1 avant dernier alinéa: le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du S.C.O.T. (...) et du programme local de l'habitat.

SECTION 3. LES AUTRES TEXTES

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992
- la loi paysage du 8 janvier 1993
- la loi Barnier du 2 février 1995 sur les entrées de ville
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001
- la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- décret du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996, relatifs au classement des voies
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- la loi du 17 janvier 2001 et décret du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive
- la loi du 30 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains
- Loi Urbanisme et habitat
- Loi sur le Logement
- Loi sur la simplification des permis

SECTION 4. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L 123-1.7^{ème} et R123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R 111-4, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 5. LE SURSIS A STATUER

L'article L 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces cas sont prévus par les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2) et par l'article L 331-6 du code de l'environnement.

SECTION 6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

SECTION 7. LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L 111-9 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.

SECTION 8. LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du PLU, conformément à l'article L 442-9) du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLU, durant une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles sont caduques et peuvent être maintenues à la demande des colotis selon les modalités prévues à l'article R 442-2 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 9. LES ZAC Le plan d'aménagement de zone

C'est dans le plan local d'urbanisme que doivent figurer les règles d'urbanisme des zones d'aménagement concertées (le règlement d'aménagement de zones dans l'ancienne procédure).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

SECTION 1. LES ZONES DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones :

● les zones urbaines : U

Article R 123-5 du code de l'urbanisme.

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Ces zones sont divisées en secteurs en fonction de caractéristiques particulières :

Ua : Correspondant au centre ancien (habitat dense)

Un secteur Uaz1, correspondant à un secteur d'assainissement autonome compris dans le périmètre rapproché du captage du Cambous.

Ub : Zone destinée à accueillir de l'habitat, des commerces et des services. Les activités agricoles et industrielles sont interdites et celles existantes ne peuvent y être développées

Uba : L'indice 'a', indique la nécessité de se raccorder à un système d'assainissement non collectif.

Ubo : L'indice 'o', indique que le secteur doit se conformer aux orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (pièce 3.3.)

Uby : L'indice 'y', indique que le secteur est constructible à condition d'être équipé en assainissement autonome. Il indique également que le secteur doit respecter les recommandations liées au périmètre de protection du captage du Rabieux

Ubz : L'indice 'z', indique que le secteur doit respecter les recommandations liées au périmètre de protection du captage des Roujals

Uc : Correspondant à la zone d'activités

Uca : L'indice 'a', indique la nécessité de se raccorder à un système d'assainissement non collectif.

Ucx : Concernant l'usine de la Planque. Ce secteur est inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage des Roujals. Ce secteur est situé en zone inondable.

● les zones à urbaniser : AU

● **Article R 123-6 du code de l'urbanisme. Les zones AU, dites « à court terme » sont urbanisables dans le cadre de l'application du plan local d'urbanisme.**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les **orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.***

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. (...). »

Ces zones sont divisées en secteurs en fonction de caractéristiques particulières :

Ce sont des zones à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Ces zones sont divisées en secteurs :

AUc : secteur de loisirs qui peut être construit sous réserve de sa desserte par le réseau d'eaux usées de la commune de Saint-Félix-de-Lodez.

● **Article R 123-6 du code de l'urbanisme. Les zones AU, dites « à moyen terme » ne sont pas urbanisables dans le cadre de l'application du plan local d'urbanisme.**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (...).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. »

Aud : Zone destinée à être urbanisée à moyen terme, après une modification du document d'urbanisme. NON URBANISABLE DANS L'ETAT ACTUEL DU P.L.U.

AUdn : L'indice 'n' indique un emplacement destiné à accueillir un espace vert collectif (type parc).

les zones agricoles : A

Article R 123-7.

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (...). »

Ap : En application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme, un secteur de protection du paysage agricole est créé secteur de la butte du Pioch dans lequel aucune construction n'est autorisée.

A z1 : zone de protection du captage du Cambous.

A z2 : zone de protection du captage de l'Aveyro.

● **les zones naturelles et forestières : N**

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 à l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (...) Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des zones agricoles et forestières ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Nr. L'indice 'r' indique la présence de risque élevé d'effondrement de la falaise le long de la Lergue. Ce secteur est inconstructible.

SECTION 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEE PAR LE PLU

Il s'agit notamment des occupations utilisations du sol visées ci-après.

- les constructions à usage de :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées protection de l'environnement
- les parcs d'attractions ouverts au public
- aires de jeux et de sports ouvertes au public
- aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes
- affouillement et exhaussement de sol
- les carrières
- le stationnement des caravanes et le camping hors de terrains aménagés
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres

Il faut ajouter à cela, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou équipements collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, reconstructions, aménagement).

SECTION 3. LES ZONES INONDABLES

En application de l'article R 123-11-b du code de l'urbanisme et de la loi du 2 février 1995, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer une zone inondable rouge, sur la commune de Ceyras, le long de la Lergue.

Cette zone est assortie d'un règlement qui détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre.

La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. On distingue 3 types de zones rouges :

- 1 - zone rouge R : pour les zones naturelles, et dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m.
- 2 - zone rouge RU 1 : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau supérieure à 1,50 m en crue centennale ou si la lame d'eau est comprise entre 0,50 et 1,50 et si l'extension continue de l'urbanisation est possible en dehors de la zone inondable.
- 3 - zone rouge RU 2 : pour les secteurs urbanisés susceptibles d'être recouverts par une lame d'eau comprise entre 0,50 et 1,50 m en crue centennale et si l'extension continue de l'urbanisation n'est pas possible en dehors de la zone inondable.

La commune de Ceyras est concernée par la zone rouge « R ».

Celle-ci couvre une partie des zones « A » et « N » du P.L.U ainsi que la totalité du secteur Ucx.

Zones	Clauses réglementaires
	Sont interdits
R - RU 1 - RU 2	- <u>tous travaux</u> de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés dans la colonne ci-contre, intitulée "SONT ADMIS", et en particulier les réparations au gros oeuvre des dégâts occasionnés par les crues.
R - RU 1 - RU 2	- <u>utilisations du sol</u>
R - RU 1 - RU 2	* les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.
R - RU 1 - RU 2	* les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.
R - RU 1 - RU 2	* tout stationnement de longue durée sur le domaine public.
R - RU 1 - RU 2	* Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines..) en dehors de la période du 1er mai au 31 août.
R - RU 1 - RU 2	* tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.

Zones	Clauses réglementaires
	Sont admis
R - RU 1 - RU 2	- <u>constructions et ouvrages existants</u>
R - RU 1 - RU 2	* les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture).
R - RU 1 - RU 2	* les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable.
R	* les modifications des constructions : - sans création de surface au sol, - sans changement de destination, sauf si celui-ci est de nature à réduire le risque, - sans accroissement de la surface habitable - et à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité des biens et améliorent la sécurité des personnes.
R	* si la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 1,50 m, l'extension limitée de bâtiments agricoles strictement nécessaires à l'exploitation, sous réserve : . que leur implantation ne crée pas d'obstacles à l'écoulement des crues. . que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
R	- <u>campings existants</u>
R	* l'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
R - RU 1 - RU 2	- <u>constructions et ouvrages nouveaux</u>
R - RU 1 - RU 2	* les forages A.E.P.
R - RU 1 - RU 2	* les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
R - RU 1 - RU 2	* les ouvrages hydrauliques et de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues après étude hydraulique.
R - RU 1 - RU 2	* la création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées) sans mur de soubassement.
RU 2	* la création de constructions nouvelles sous réserve : - de ne pas créer de surfaces habitables et annexes en dessous du niveau de la

R - RU 1 - RU 2	côte P.H.E. - de ne pas créer de surfaces de garages en dessous du niveau de la côte de P.H.E., sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune, et seulement pour les centres anciens. - qu'elles soient conçues de façon que leur vulnérabilité en dessous de la côte de référence soit la plus faible possible. - <u>opérations d'urbanisation en cours</u> * après un examen au cas par cas, pour les opérations d'urbanisation (Z.A.C., P.A.E., lotissements...) déjà autorisés, dont les équipements sont terminés et seulement pour les secteurs déjà commercialisés, les constructions pourront être admises lorsque la hauteur d'eau en crue centennale est inférieur à 1,50m.
R - RU 1 - RU 2	- <u>terrassements</u> * les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement, le stockage ou l'expansion des eaux de crues.

Zones	Clauses réglementaires
	Sont admis
R - RU 1 - RU 2	- <u>utilisations du sol</u> * pour mémoire : veiller en particulier à examiner le cas des foires, marchés, manifestations recevant un public nombreux etc...
R - RU 1 - RU 2	* le stationnement des véhicules sur le domaine public en agglomération sous réserve qu'il soit limité dans la durée.
R - RU 1 - RU 2	* les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crues.

- Pour les ruisseaux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude hydraulique, et où aucune limite précise de zone inondable n'a pu être établie, une zone non aedificandi de 4 mètres à compter des berges, doit être établie.

Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.

- Pour les ruisseaux de l'Arnoix et le Trenol la zone non aedificandi est de :

ARNOIX : 15 m de part et d'autre de l'axe

TRENOL : 10 m de part et d'autre de l'axe

Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits

SECTION 4. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Des contraintes d'urbanisme peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme ; elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

→ les emplacements réservés par les articles L 123-2.b, R 123-12.c.

→ les espaces boisés classés par les articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 , R 130-2 et R 130-16 à R 130-23.

SECTION 5. Application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme pour la protection du canal d'irrigation de la Vallée de l'Hérault – A.S.A. du canal de Gignac.

Pour faire face aux problèmes d'urbanisation aux alentours des ouvrages de l'A.S.A., le plan local d'urbanisme protège les canaux d'irrigation.

Les canaux d'irrigation bénéficient d'une bande de libre passage et de dépôt de :

- 4 mètres à compter du bord du canal principal en terrain plat et de 4 mètres à compter du bord du talus bordant le canal, le cas échéant.
- 0,70 mètres à compter du bord du canal secondaire en terrain plat et de 0,70 mètres à compter du bord du talus bordant le canal, le cas échéant.

Cette bande doit être non clôturée, ni plantée, ni construite et où aucun dépôt de doit gêner le passage.

Par ailleurs, en cas de lotissements ou de divisions parcellaires inclus dans le périmètre syndical, le propriétaire ou le lotisseur devra réaliser un réseau de desserte de tous les terrains concernés selon le cahier des charges administratif et technique de l'A.S.A.

ARTICLE 4 - LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que "les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

ARTICLE 5 - ISOLATION PHONIQUE

les arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1065 et n°2007/01/1067 portant respectivement classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève et des autoroutes dans le département de l'Hérault stipulent que les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire à proximité d'infrastructures bruyantes doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont définis dans les dits arrêtés, placés en pièce annexe n°4.5. du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 6. LE RISQUE « RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES »

L'étude du BRGM a identifié un aléa « retrait gonflement des argiles » sur le territoire de la commune de Ceyras. Cet aléa, classé en zone B2 faiblement à moyennement exposée impose à chaque demande de permis de construire dans les zones identifiées, l'application de mesures constructives.

La cartographie de l'aléa « retrait gonflement des argiles » et les mesures constructives sont placées en annexes du présent règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Caractère des zones

Il s'agit de zones déjà urbanisées et équipées. Ceyras comprend 3 zones :

- U a qui correspond au centre ancien, avec un habitat dense en assainissement collectif
- U b qui correspond à un habitat pavillonnaire.
- U c qui correspond à la zone d'activité de la Peyrigoule et à l'usine de la Planque.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « U a »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone constituant le centre de l'agglomération.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses (notamment l'ancienne cave coopérative). Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Un secteur Uaz1 correspond à un secteur d'assainissement autonome compris dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Cambous.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les constructions à usage de :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux autres que ceux admis à l'article Ua 2,
- les dépôts quels qu'ils soient
- les exhaussements, affouillements du sol, les puits, à l'exception de ceux admis à l'article Ua 2.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les installations classées protection de l'environnement autres que celles admises à l'article Ua2.
- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes
- les carrières
- le stationnement des caravanes et le camping hors de terrains aménagés

En outre sont interdits en Uaz1 :

- ↳ les réservoirs, canalisations ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques ou radio actifs,
- ↳ tout déversement, dépôt quel qu'il soit et tout produit susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,
- ↳ les excavations à ciel ouvert, les exploitations de graviers et de sable,
- ↳ toute construction superficielle ou souterraine.

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

- les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- les installations classées protection de l'environnement sont admises lorsque leur installation et fonctionnement est compatible avec la présence d'habitation à proximité.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux sont admises dans la limite de 200m² de Surface de plancher
- Pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :
 - à partir de 3 logements : création d'un (1) logement aidé minimum,
 - à partir de 5 logements : création de deux (2) logements aidés minimums,
 - à partir de 5 000 m² d'assiette foncière : création de 30% de logements aidés minimums.

En secteur Uaz1 toutefois, les occupations et utilisations du sol ci dessus ne sont admises que si elles respectent les prescriptions des arrêtés de DUP des périmètres de protection rapproché et éloigné des captages, joints en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique (captages de Rabieux, de Cambous, des Roujals de l'Aveyro).

ARTICLE U a 3 - ACCES ET VOIRIES

§ I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les portails éventuels devront être implantés, en retrait par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

La plateforme de l'accès, empierrée et revêtue, se raccordera au bord de la chaussée sans creux ni saillie, et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire.

Par ailleurs, l'écoulement des eaux sera maintenu et les aménagements éventuellement nécessaires seront à réaliser : buses pour l'écoulement et têtes de buses de sécurité lorsque nécessaire.

§ II - Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt-cinq logements et leur longueur est limitée à 100 m pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE U a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques sauf en Uaz1 où le réseau n'existe pas. Les habitations seront pourvues d'un assainissement autonome.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

- Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain

ARTICLE U a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

*** implantation à l'alignement**

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

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

*** autres implantations**

➤ Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

➤ Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général

➤ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Une opération est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble à partir de la réalisation de trois (3) logements et plus.

ARTICLE U a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

➤ Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L=H/2$)

ARTICLE U a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4m.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes, dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE U a 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U a 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur maximale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE U a 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions situées dans les bandes de bruit déterminées dans le document annexe au plan local d'urbanisme « bruit des infrastructures routières (pièce 4.6.) », devront respecter les dispositions de l'arrêté du 9/01/1996 relatif aux exigences en matière d'isolation acoustique.

A – FACADES

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses etc...).
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- la teinte des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en Mairie.

B – Baies, menuiseries, accessoires des façades

Les baies vitrées en rez-de-chaussée sont interdites.

- Portes

Les matériaux (bois, métal, glace, PVC) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique. Bois et métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages

La réalisation des portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit. Les portails en aluminium nu sont interdits.

- Fenêtres et balcons

La création de fenêtres et balcons sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans la dénaturer l'ordonnancement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies et balcons voisins.

- Garde-corps

Les garde-corps existants seront maintenus s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale. Les garde-corps nouveaux devront :

- . ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade,
- . ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire,
- . ou bien être de conception plus contemporaine.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale.

Pour chacun de ces éléments de façade, Il conviendra de se référer à la palette de couleurs disponible en Mairie.

- Branchements évacuations

Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

- Equipements techniques

Dans la mesure du possible, les équipements techniques (paraboles, antennes, climatisations,...) devront être installés de façon à limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

Energie solaire : En cas d'utilisation de l'énergie solaire, (principe actif ou passif) en arrière cour, soit en façade, soit en toiture, une adaptation est admise pour permettre son bon fonctionnement. Les éléments d'architecture devront être partie intégrante de l'ensemble de la construction et avoir un impact visuel limité. Ils devront figurer sur les plans et élévation annexés à la demande de permis de construire.

C – Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint qui soient d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives.

Le recouvrement des saillies en imitation de toiture (tuile, etc...) est pros crit.

Les stores sont autorisés. Leur longueur ne devra pas excéder celle de la devanture, leur largeur ne devra pas occasionner de gêne pour la circulation.

D – Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite. Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire.

La création de chiens assis et les « skydomes » est interdite ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Les toitures terrasses incorporées aux toitures en tuiles : celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient incorporées au corps de toiture sans suppression des rives, des génoises, égouts existants ou à créer.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 40 % de la totalité de la toiture.

Les cours intérieures : Dans le cadre des réhabilitations de bâtiments enclavés et obscurs, en logement, quand la suppression d'une partie de la toiture est rendue nécessaire, pour ajourer la partie habitation, celles-ci peuvent être autorisées sous réserve de la conservation de la façade d'origine.

E – Clôtures

Tout mur de clôture doit être réalisé en harmonie avec les clôtures voisines.

Dans tous les cas, la palette de couleur disponible en mairie devra être respectée.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

ARTICLE U a 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

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

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- . au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

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

Modalités d'application Au cas où le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations énoncées au présent article, il peut être fait application des dispositions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public, acquisition de place dans un parc privé ou, en l'absence de tels parcs, versement d'une participation).

ARTICLE U a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre tous les 75 m².

ARTICLE U a 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « U b »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité plus faible, composée essentiellement de maisons individuelles réalisées isolément ou dans le cadre d'un lotissement, d'équipements publics, services, artisanat. Cette zone est située en prolongement du centre ancien, mais elle concerne également le hameau de Rabieux.

Elle comprend les secteurs :

. **U b** : correspondant à l'extension de l'urbanisation et devant être relié à l'assainissement collectif.

. **U b a** : correspondant à l'extension de l'urbanisation et devant être raccordé à un système d'assainissement non collectif.

. **U b o** : correspondant à l'extension de l'urbanisation, devant être raccordé à un système d'assainissement collectif et devant respecter les orientations d'aménagement fixées en pièce 3.3. du présent P.L.U.

. **U b y** : secteur situé au hameau de Rabieux dans le périmètre de protection du captage du Rabieux et desservi par l'assainissement autonome.

Les prescriptions relatives à ce captage sont jointes en annexe de la liste des servitudes. Elles doivent être respectées).

. **U b z** : situé dans le secteur des Roujals, desservi par le réseau public d'assainissement collectif. Le secteur **U b z** est situé dans le projet de périmètre de protection rapproché du captage des Roujals (les prescriptions relatives à ce captage ont été reprises dans le règlement).

ARTICLE U b 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Dans tous les secteurs de la zone U b :**

↯ les installations classées pour la protection de l'environnement (notamment les carrières), à l'exception des installations admises à l'article Ub 2.

↯ les constructions à usage d'industrie

↯ les dépôts quels qu'ils soient

↯ les exhaussements, affouillements du sol, les puits, à l'exception de ceux admis à l'article U a 2.

↯ les terrains de camping et de caravaning, l'utilisation de caravanes, les habitations légères de Loisirs.

*** en outre dans le secteur U b z (Roujals):**

↯ l'aménagement de terrains pour l'implantation d'habitations légères de loisir

↯ les campings, caravanings et campements de nomades

↯ les hangars agricoles ou industriels

- ↻ toutes les installations classées
- ↻ les cimetières
- ↻ les dépôts quels qu'ils soient
- ↻ les aires de récupération, stockage, démontage, recyclage de véhicules, ou d'engins à moteur ou de matériel d'origine industrielle
- ↻ tous dispositifs épuratoires collectifs
- ↻ l'exploitation de sables et graviers
- ↻ les fouilles dont la superficie excède 100 m² et la profondeur dépasse 2 mètres
- ↻ les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées industrielles
- ↻ les stockages souterrains de produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- ↻ les réservoirs ou stockage de produits chimiques, d'eaux usées de toutes natures, d'hydrocarbures liquides autres que ceux nécessaires aux habitations existantes
- ↻ les épandages superficiels, déversements, rejets directs ou indirects sur le sol ou le sous-sol, d'eaux usées, de boues industrielles ou domestiques, ainsi que tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- ↻ les rejets des collecteurs d'eaux pluviales
- ↻ les affouillements autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE U b 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans tous les secteurs U b

↻ les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

- . que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
- . qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- . que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

↻ les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

↻ pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :

- à partir de 3 logements : création d'un (1) logement aidé minimum,
- à partir de 5 logements : création de deux (2) logements aidés minimums,
- à partir de 5 000 m² d'assiette foncière : création de 30% de logements aidés minimums.

*** sont admis dans le secteur U b z :**

- . l'extension de logements existants
- . la construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garage, remises ...)
- . les habitations individuelles

*** sont admis dans le secteur U b y :**

- . les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect de l'article Ub 5, et du résultat positif d'une étude hydrogéologique déterminant le risque de pollution de l'aquifère.
- . le stockage des hydrocarbures nécessaire aux habitations existantes à condition d'avoir un double écuvelage étanche.

*** sont admis dans le secteur U b o :**

- . les constructions et aménagement, devront respectées le document 3.3. du P.L.U. « orientations d'aménagement ».

ARTICLE U b 3 - ACCES ET VOIRIES

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les portails éventuels devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

La plateforme de l'accès, empierrée et revêtue, se raccordera au bord de la chaussée sans creux ni saillie, et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire.

Par ailleurs, l'écoulement des eaux sera maintenu et les aménagements éventuellement nécessaires seront à réaliser : buses pour l'écoulement et têtes de buses de sécurité lorsque nécessaire.

- Voiries

La création d'accès directs sur les voies désignées sur les plans de zonage est, soit interdite (A750 et A75) soit réglementée et soumise à autorisation (RD)

Les voies publiques et privées à double sens et à sens unique doivent avoir une largeur de la bande roulante minimale de 4 mètres, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères et une emprise minimale totale de 5,5m.

Les voies publiques et privées à sens unique devront avoir une emprise de 3 mètres minimums.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur est limitée à 100 m pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Dans tous les cas, les voiries devront respecter les prescriptions du S.D.I.S. dans le cahier des prescriptions techniques générales que vous trouverez en annexe de ce présent règlement.

ARTICLE U b 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques.

Dans les secteurs **U b y** et **U b a**, l'assainissement non collectif est autorisé.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

- Electricité - Téléphone - Têledistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de têledistribution et les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE U b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les secteurs **U b y** et **U b a**, l'assainissement autonome est autorisé à condition que la parcelle considérée puisse par sa superficie admettre les filières autorisées par le schéma directeur d'assainissement, et fixée par l'étude d'aptitude des sols.

ARTICLE U b 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

a - implantation en recul

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf à justifier d'une opération d'aménagement d'ensemble (3 logements ou plus).

b. Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment

ARTICLE U b 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a - implantation

Dans tous les secteurs sauf Ubo :

➤ Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à ces limites.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points $L=H/2$.

➤ Toutefois, la construction d'un ou plusieurs bâtiment joignant les limites parcellaires est admise pour des constructions en rez de chaussée ne pouvant dépasser 10 mètres de longueur sur une seule limite séparative et 16 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.

En secteur Ubo :

Les constructions en limites séparatives sont admises. Toutefois, pour les constructions implantées en recul des limites séparatives, elles devront être distantes de 10 m minimums des limites séparatives latérales et de 4 m minimums des limites séparatives arrière.

b. Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques, (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général pourront être implantés différemment

ARTICLE U b 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez de chaussée de garages ou d'annexes ne dépassant pas 4 mètre à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE U b 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U b 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

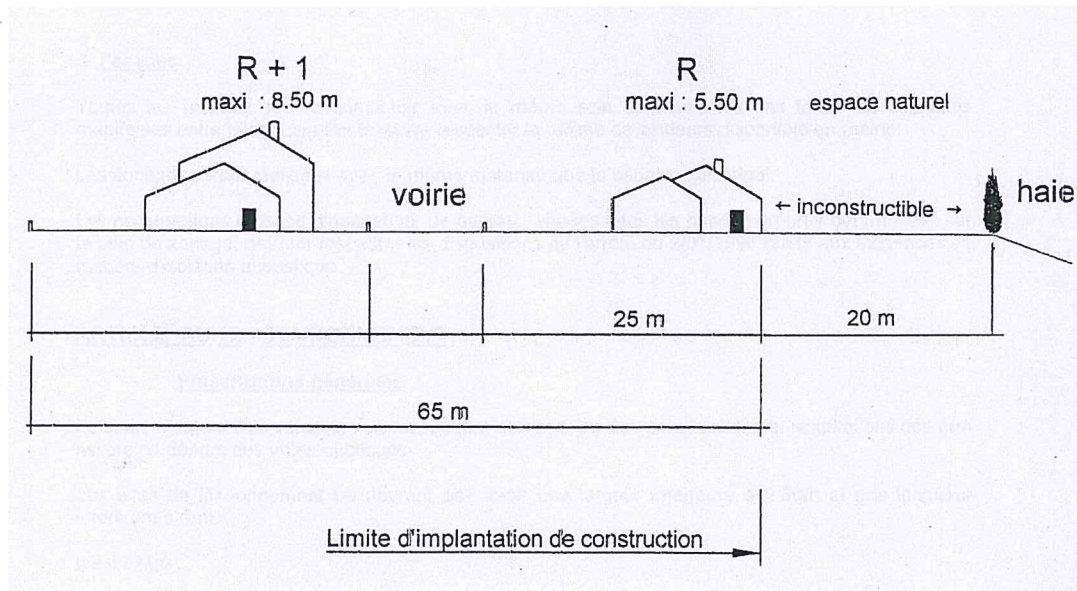
Définition de la hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres, un rez-de-chaussée + 1 étage (R + 1). Une hauteur plus importante est admise pour les équipements publics.

Pour les constructions en limite séparatives, la hauteur maximale est fixée à 5,50, un rez-de-chaussée.

Sur la parcelle n° 928 dans la bande de 25 m à compter de la limite d'implantation des constructions, la hauteur maximale sera de 5.50m. Au delà la hauteur sera de 8.50m



ARTICLE U b 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

Les annexes et appendices doivent être traitées avec autant de soin que le bâtiment principal. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - Toitures

Les toitures seront en tuile canal, ou similaire, orientées dans le sens des constructions avoisinantes.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Les toitures terrasses sont admises à raison de 40 % de la totalité de la toiture.

Les toitures terrasses sont admises en intégralité pour les équipements publics.

2 - Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les annexes seront réalisées avec le même matériau que le bâtiment principal.

Les constructions situées dans les bandes de bruit déterminées dans le document annexe au plan local d'urbanisme « bruit des infrastructures routières (pièce 4.6.) », devront respecter les dispositions de l'arrêté du 9/01/1996 relatif aux exigences en matière d'isolation acoustique.

3 - Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

- les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

- . soit d'un mur bahut compris entre 0,60 m et 1,30 m enduit dans le même ton que la construction principale ; ce mur pourra être surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale ; la hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 1,80 m.
- . soit d'un mur n'excédant pas 1,80 m de hauteur

- les clôtures en limites séparatives seront constituées

- . soit d'un muret de 0,20 à 0,50 m surmonté d'un grillage rigide et doublé d'une haie végétale,
- . soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.
- . soit d'un mur n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

4 - Matériaux proscrits

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

5 - Equipements techniques

Dans la mesure du possible, les équipements techniques (paraboles, antennes, climatisations,...) devront être installés de façon à ne pas être visible de la voie publique.

Energie solaire : En cas d'utilisation de l'énergie solaire, (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation est admise pour permettre son bon fonctionnement. Les éléments d'architecture devront être partie intégrante de l'ensemble de la construction et avoir un impact visuel limité. Ils devront figurer sur les plans et élévation annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE U b 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

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

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement. Cette obligation ne s'applique pas en cas de réalisation de logements locatifs aidés.

Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égal à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égal à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Modalités d'application Au cas où le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations énoncées au présent article, il peut être fait application des dispositions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public, acquisition de place dans un parc privé ou, en l'absence de tels parcs, versement d'une participation).

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de la taxe pour non réalisation de stationnement prévue par le Code de l'urbanisme

ARTICLE U b 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisés sur un terrain d'assiette de plus de 3000m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres (espaces verts, places, aires de jeux..).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

Seuls le secteur U b y du hameau de Rabieux est concerné par cette disposition par rapport au bois de la colline de Rabieux.

ARTICLE U b 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est fixé à **0,17 pour les secteurs Ub, Uba, Uby et Ubz.**

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Il est fixé à 0,5 pour le secteur Ubo

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « U c »

Caractère de la zone

Cette zone comprend des activités : usine de la Planque et bâtiments de la Peyrigoule.
Elle comprend deux secteurs, desservis par l'assainissement autonome.

. **U c x** concernant l'**usine de la Planque**, est inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage des Roujals et dans le périmètre de la zone inondable.

Les prescriptions relatives à la zone inondable rouge « R », annexées au titre I du présent règlement, s'appliquent au secteur U c x

. **U c a** concernant le secteur d'activités de **la Peyrigoule**, inclus dans le périmètre éloigné du captage de Cambous. Le secteur doit être relié à un dispositif d'assainissement individuel avec tous les traitements adaptés à la nature de l'activité.

Les prescriptions relatives à ces captages et jointes en annexe de la liste des servitudes devront être respectées.

ARTICLE U c 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur U c x

- ↯ toute construction est interdite du fait de l'existence d'une zone inondable rouge
- ↯ toute activité ou stockage sont interdits en rez-de-chaussée

Dans le secteur U c a

- ↯ les constructions à usage de :
 - d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc 2,
 - hôtelier,
 - agricole,
 - de piscines,
- ↯ les parcs d'attractions ouverts au public
- ↯ les aires de jeux ouvertes au public
- ↯ les aires de stationnement ouvertes au public
- ↯ les carrières
- ↯ le stationnement des caravanes et le camping hors de terrains aménagés
- ↯ les habitations légères de loisirs

ARTICLE U c 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur U c x :

- ↯ Seules sont autorisées les activités et le stockage dans les locaux déjà existant, et à l'étage seulement.

Dans le secteur Uca :

- ↯ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés. La partie habitation ne devra pas excéder 150 m² de Surface de plancher et une seule unité par entreprise.

- ↯ les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

ARTICLE U c 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. (Accès aménagés / visibilité vers la voie).

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections de routes nationales ou départementales désignées sur les plans (A 75).

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les portails éventuels devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

La plateforme de l'accès, empierrée et revêtue, se raccordera au bord de la chaussée sans creux ni saillie, et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire.

Par ailleurs, l'écoulement des eaux sera maintenu et les aménagements éventuellement nécessaires seront à réaliser : buses pour l'écoulement et têtes de buses de sécurité lorsque nécessaire.

II - Voiries

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Elles doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage (largeur minimale de la voie : 6 mètres).

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi tour sans manœuvre.

ARTICLE U c 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et dans le respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental, article 16.

- Eaux usées

Dans les secteurs Uca et Ucx, l'assainissement non collectif est obligatoire.

Le système d'assainissement doit être conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

ARTICLE U c 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'assainissement autonome est autorisé à condition que la parcelle considérée puisse par sa superficie admettre les filières autorisées par le schéma directeur d'assainissement, et fixée par l'étude d'aptitude des sols.

ARTICLE U c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les équipements publics d'infrastructure peuvent être implantés différemment.

ARTICLE U c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.
- Les installations et dépôts doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.
- Les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantés différemment.

ARTICLE U c 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE U c 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U c 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur Ucx : Non réglementé

En secteur Uca :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et maximum 2 étages (ou R+2)

ARTICLE U c 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions situées dans les bandes de bruit déterminées dans le document annexe au plan local d'urbanisme « bruit des infrastructures routières (pièce 4.6.) », devront respecter les dispositions de l'arrêté du 9/01/1996 relatif aux exigences en matière d'isolation acoustique.

1- façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie

Les annexes seront réalisées avec le même matériau que le bâtiment principal.

2- clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Dans le secteur U c x :

Non réglementé

ARTICLE U c 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel : 1 place pour 1 emploi,
- b) pour le fonctionnement de l'établissement : il doit être aménagé les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, et aux visiteurs, ainsi qu'au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- d) pour les établissements commerciaux (commerces courants) : 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

ARTICLE U c 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être plantés par des arbres de haute tige lorsque l'espace est suffisant et par des compositions végétales dans tous les cas.

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

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

ARTICLE U c 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AU »

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUc »

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle destinée à l'urbanisation de la commune à vocation sportive et de loisirs située près du stade existant, à desservir par le réseau collectif d'eau potable et d'assainissement de la commune de Saint-Félix-de-Lodez.

Ce secteur est urbanisable sous réserve de sa desserte par les équipements : réseau public d'eau potable, assainissement, électricité.

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

↻ les installations classées pour la protection de l'environnement (notamment les carrières), à l'exception des installations admises à l'article AUc 2.

↻ les dépôts quels qu'ils soient.

↻ les exhaussements, affouillements du sol, à l'exception de ceux admis à l'article AUc 2.

↻ les terrains de campings et de caravanes.

↻ les habitations, commerces, industries, artisanat, hôtels sont interdits.

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

↻ ne sont admises que les constructions sportives, de loisirs et socioculturelles, sous réserve que la capacité du réseau d'eau potable et d'eaux usées de la commune de Saint-Félix-de-Lodez, puisse les admettre.

↻ les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile (voir pièce annexe au règlement – SDIS cahier des prescriptions techniques générales).

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite si elle nécessite la création d'accès directs sur les voies désignées sur les plans de zonage. (RD 141).

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les portails éventuels devront être implantés à une distance minimum de cinq mètres de l'alignement, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique, et préserver la sécurité des usagers à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

La plateforme de l'accès, empierrée et revêtue, se raccordera au bord de la chaussée sans creux ni saillie, et présentera une pente supérieure à 4% dirigée vers la propriété du bénéficiaire.

Par ailleurs, l'écoulement des eaux sera maintenu et les aménagements éventuellement nécessaires seront à réaliser : buses pour l'écoulement et têtes de buses de sécurité lorsque nécessaire.

II - Voiries

Les voies publiques et privées à double sens et à sens unique doivent avoir une largeur de la bande roulante minimale de 4 mètres, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères et une emprise minimale totale de 5,5m.

Les voies publiques et privées à sens unique devront avoir une emprise de 3 mètres minimums.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 25 logements et leur longueur est limitée à 100 m pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans tous les cas, les voiries devront respecter les prescriptions du S.D.I.S. dans le cahier des prescriptions techniques générales que vous trouverez en annexe de ce présent règlement.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

- Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- les constructions doivent être implantées à un recul de :
- 5 mètres de l'alignement des voies communales
 - 10 m de l'axe des voies départementales

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur maximale

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres et un rez-de-chaussée + 1 étage (R+1). Une hauteur supérieure (10 m au faîtage) est admise pour les bâtiments publics .

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

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

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

Il est exigé :

- pour les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions seront implantées de manière à respecter les sujets remarquables. A défaut, le remplacement par un sujet de même espèce et de force équivalente dans un autre endroit approprié du terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité technique avérée, il sera proposé au constructeur un autre emplacement de la commune.

Les espaces dits libres feront l'objet d'un traitement paysager soigné en privilégiant l'emploi d'essences adaptées localement.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40 pour les équipements publics.

Le COS est fixé à 0,1 pour les autres constructions autorisées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Ubo

Caractéristiques et vocation du secteur Ubo.

Le secteur Ubo est situé dans l'espace urbanisé et équipé de la commune.

Ce secteur est dit de mixité urbaine c'est-à-dire qu'il peut accueillir les constructions à vocation d'habitat mais également l'ensemble des fonctions compatibles ou nécessaires à la présence de logements (exemple : services, commerces).

Ce secteur a vocation à garantir une mixité sociale, c'est-à-dire que l'habitat groupé ou semi-groupé, est autorisé au même titre que l'habitat individuel.

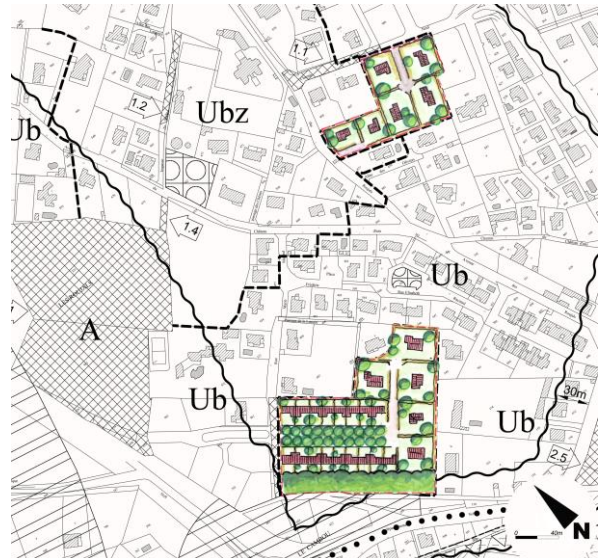
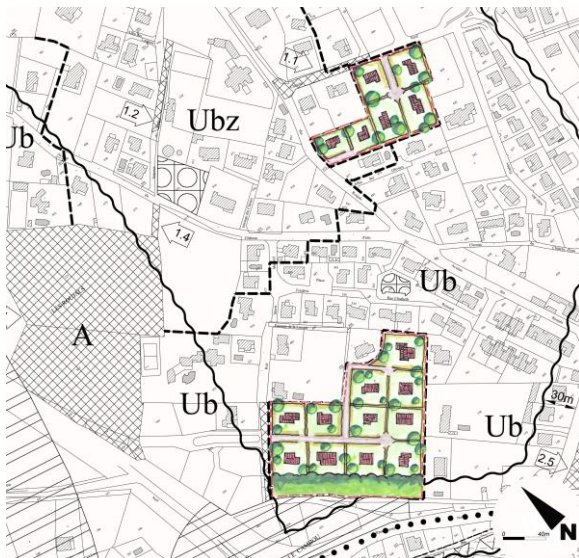
Typologie des constructions.

Les volumétries acceptées peuvent être diverses. La seule contrainte réside dans la hauteur des constructions (voir règlement du P.L.U. pièce 3.1.)

Contraintes d'implantation.

Les constructions autorisées devront garantir :

- un accès suffisant (5 m) permettant d'accéder aux parcelles non construites voisines
- la densification dans le temps de l'unité foncière comme le montre l'exemple ci-dessous :



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUd et AU dn »

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle destinée à l'urbanisation de la commune, sous réserve de sa desserte par les équipements : réseau public d'eau potable, assainissement, électricité.

. **AU d**, secteur d'urbanisation à long terme, inconstructible dans le cadre du présent P.L.U.

. **AU d n**, l'indice 'n' indique un emplacement destiné à accueillir un espace collectif naturel.

Une modification du PLU pourra ouvrir à l'urbanisation les secteurs **AU d** et **AU d n** qui devront être traités de manière indissociable lors de la définition du programme. L'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et l'étude entrée de ville, annexés en pièce 3.3. du présent P.L.U..
Les constructions seront desservies par le réseau d'assainissement collectif

ARTICLE AUd et AUdn 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ Dans les secteurs AU d et AU d n : tout est interdit en attente d'une modification du "PLU

ARTICLE AUd et AUdn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Une modification du P.L.U., nécessaire à l'urbanisation de la zone AUd, définira la constructibilité du secteur sous réserve que le secteur AU d n soit intégré au périmètre du projet d'aménagement.

ARTICLE AUd et AUdn 3 - ACCES ET VOIRIES

ARTICLE AUd et AUdn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE AUd et AUdn 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE AUd et AUdn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE AUd et AUdn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE AUd et AUdn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE AUd et AUdn 9 - EMPRISE AU SOL

ARTICLE AUd et AUdn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUd et AUdn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

ARTICLE AUd et AUdn 12 - STATIONNEMENT

ARTICLE AUd et AUdn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE AUd et AUdn 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0 pour les secteurs AUd et AUdn.

CHAPITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison :

- . de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages (colline de Rabieux, ripisylve de la Lergue), et de leur intérêt notamment culturel, historique ou écologique
- . des risques naturels et des nuisances (zone inondable de la Lergue, falaise surplombant la Lergue).
- . de l'existence d'une exploitation forestière,
- . de leur caractère d'espaces naturels

Cette zone est en partie soumise aux prescriptions de la zone inondable rouge.
Elle comprend un secteur Nr correspondant aux périmètres d'effondrement de la falaise.

Le long des grandes infrastructures, cette zone est concernée par l'inconstructibilité de l'amendement Dupont (article L 111.1.4.).

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N et Nr:

- les constructions à usage de :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
- les installations classées protection de l'environnement
- les parcs d'attractions ouverts au public
- aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules
- garages collectifs de caravanes
- le stationnement des caravanes et le camping hors de terrains aménagés
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2, dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

En secteur Nr uniquement.

. Sont également interdits dans le secteur « N r » , les écoulements d'eau superficiels, l'extension de bâtiment existant, la reconstruction de bâtiment sinistrés, les remblais et déblais

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

En zone N uniquement.

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général doivent être compatibles avec les prescriptions des arrêtés délimitant les périmètres de protection des captages d'eau potable figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles justifient d'un projet d'insertion paysagère de l'installation.

En secteur Nr uniquement.

Les travaux et constructions nécessaires à la confortation de la falaise, dans les secteurs Nr

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

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

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

- Voiries

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Si ce raccordement est impossible l'adduction autonome devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions des périmètres de captage dans les secteurs concernés.

- eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

- eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est de 12 m comptée du sol naturel au point le plus haut du bâtiment ouvrages techniques exclus (cheminées, antenne, ...)

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour les constructions liées au fonctionnement des services publics et d'équipements collectifs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les murets en pierres sèches doivent être préservés.

L'extension des constructions où les constructions autorisées doivent être intégrées à l'environnement et s'inspirer de l'architecture locale remarquable. .

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et être adapté aux besoins de la construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions seront implantées de manière à respecter les sujets remarquables. A défaut, le remplacement par un sujet de même espèce et de force équivalente dans un autre endroit approprié du terrain d'assiette.

En cas d'impossibilité technique avérée, il sera proposé au constructeur un autre emplacement de la commune.

Les espaces dits libres feront l'objet d'un traitement paysager soigné en privilégiant l'emploi d'essences adaptées localement.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone agricole **A** à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Elle couvre la zone A.O.C. de la commune, et les terres agricoles non AOC.

Le long des grandes infrastructures, cette zone est concernée par l'amendement Dupont (article L 111.1.4).

Le long du canal d'irrigation de la vallée de l'Hérault, (géré par une A.S.A.) a été instauré un périmètre inconstructible dont les règles sont rappelées à l'article 3, section 5 du Titre 1 – Dispositions générales. Le canal et la bande de 4 mètres à compter du bord du canal sont classés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme comme un patrimoine bâti à protéger.

Elle comprend :

- . un secteur **Ap**, protégé de toute nouvelle construction.
- . un secteur incluant la zone inondable rouge de la Lergue ; cependant, ces terrains étant agricoles, ils ont été classés en zone **A**, avec une trame spécifique zone inondable.
- . un secteur **A z1**, où des prescriptions de protection du captage du Cambous ont été définies.
- . un secteur **A z2**, où des prescriptions de protection du captage de l'Aveyro ont été définies.
- . certains terrains sont situés dans d'autres périmètres de captages d'eau potable. Ceux-ci sont représentés par une trame sur le plan de zonage, avec le nom du captage.
Les prescriptions inhérentes à ces périmètres doivent être respectées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

***Dans la zone A :**

- ↷ les constructions à usage de :
 - d'habitation, autres que celles admises à l'article A 2,
 - de commerce,
 - industriel autres que celles admises à l'article A 2,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,,
- ↷ les installations classées protection de l'environnement autres que celles admises à l'article A 2,
- ↷ les parcs d'attractions ouverts au public
- ↷ les dépôts de véhicules
- ↷ les garages collectifs de caravanes autres que celles admises à l'article A 2,
- ↷ les carrières
- ↷ le stationnement des caravanes et le camping hors de terrains aménagés
- ↷ les habitations légères de loisirs

***sont en outre interdits dans le secteur Az1 de protection du captage des Cambous :**

- ↷ les réservoirs, canalisations ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques ou radio actifs,

↳ tout déversement, dépôt quel qu'il soit et tout produit susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines,

↳ les excavations à ciel ouvert, les exploitations de graviers et de sable,

↳ toute construction superficielle ou souterraine.

***sont en outre interdits dans le secteur A z 2 de protection du captage de l'Aveyro:**

↳ toute nouvelle construction superficielle ou souterraine, autre que celles autorisées en à l'article A2 concernant la zone A z 2

↳ les creusements et remblaiements

↳ les exploitations de carrières

↳ tous les dépôts notamment ceux liés au traitement des eaux usées

↳ tout stockage de produits nuisibles à la qualité de l'eau

↳ toute installation ou canalisation de dispositif épuratoire autre que les dispositifs existants

↳ toute installation de traitement et de stockage d'ordures ménagères et autres résidus urbains

↳ toute installation de traitement (récupération, démontage, recyclage) et de stockage de déchets industriels, encombrants, métaux, véhicules

↳ les cimetières, campings, caravanings

↳ les forages.

***sont en outre interdits dans la zone inondable rouge :**

↳ les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

↳ les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.

↳ tout stationnement de longue durée sur le domaine public.

↳ tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés.

- Dans le secteur Ap uniquement :

Toute construction est interdite :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*** dans la zone A :**

- la confortation et la restauration des constructions existantes sans changement de destination, ne sont autorisées que si le projet est nécessaire à l'activité agricole et que ces travaux conservent ou restituent la qualité originelle du bâtiment.

- les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone (cas notamment des fermes photovoltaïques).

- les constructions à usage d'habitation directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres maximum autour des bâtiments existant ou à créer constituant le corps de l'exploitation, à l'exclusion de toute habitation isolée ou séparée des bâtiments d'exploitation.

- le camping à la ferme, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.

Le nombre de gîtes est limité à 3, pour une superficie maximum totale de 70 m² de Surface de plancher par unité.

- les terrassements et affouillement nécessaires à l'exploitation agricole,

- une seule extension mesurée des bâtiments existants à l'exclusion des mazets, et dans la limite, pour les maisons d'habitation, de 50 % de la Surface de plancher existante limitée à 50 m² de Surface de plancher supplémentaire sans changement de destination ni création de logement nouveau.

- les bâtiments et équipements annexes tels que garages, barbecues, piscines, etc..., liés à l'habitation autorisée.

*** dans la zone A z 2 :**

- l'extension dans le cadre de son exploitation ou de sa rénovation du mas de l'Aveyro

Toutefois les occupations et utilisations du sol ci dessus ne sont admises que si elles respectent :

. les prescriptions des arrêtés de DUP des périmètres de protection rapproché et éloigné des captages, joints en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique (captages de Rabieux, de Cambous, des Roujals de l'Aveyro).

. les prescriptions de la zone inondable rouge jointes pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les autoroutes A 75 et A 750.
Les accès sur la RD 141 et la RD 908 sont réglementés.

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

- Toutes les opérations et utilisation du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct particuliers sur les sections des Routes nationales et Départementales désignées sur les plans.

- Voiries

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Si ce raccordement est impossible l'adduction autonome devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions des périmètres de captage dans les secteurs concernés.

- eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

En cas de rejet dans les dispositifs d'assainissement routier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra obtenir du gestionnaire de la voie une autorisation de rejet. Eu égard aux exigences de sécurité routière, ce dernier pourra exiger la production d'études hydrauliques et la réalisation d'aménagements particuliers.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

En application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, les constructions admises à l'article A2 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes:

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A 750 et A 75
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D 908
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres Départementales
- 5 mètres pour les autres voiries.

Cette règle des 100m et 75 mètres ne s'applique pas :

- . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- . aux bâtiments d'exploitation agricole
- . aux réseaux d'intérêt public
- . à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Les équipements publics d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être de 4 mètres minimum.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée à :

- 8,50 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 m à l'égout pour les bâtiments d'exploitations. Les dépassements des hauteurs sont autorisés lorsqu'ils seront justifiés par des raisons techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradictions avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a la place pour une architecture simple adaptée au caractère local.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel de bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

11-1- Toitures - Les toitures seront en tuiles romanes, canal, ou similaire la pente des toitures sera comprise entre 25 et 33%.

11-2- Façades – toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, il ne sera pas toléré de disparités entre elles. Les couleurs seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocre à l'ocre foncé et aux nuances rosées. Elles devront respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

11-3 – Clôtures - tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

11-4- matériaux proscrits : sont interdits les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux

fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou un enduit, tels que briques creuses, les agglomérés, etc...

Les murets en pierres sèches doivent être préservés.

11 - 5 – Energie solaire :

Dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire, (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11-1 et 11-2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Pour les installations utilisant l'énergie solaire en plein champs ne seront autorisées que si elles justifient d'un projet d'insertion paysagère de l'installation.

11-6 - Dispositions Générales

Les murets séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voir publique est interdite.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés sont classés au titre des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les ripisylves le long de la Lergue et des ruisseaux doivent être conservées.

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

Les espaces non bâtis seront végétalisés avec des essences méditerranéennes (acacias, oliviers, chênes blancs, chênes verts et chênes kermès ...) à raison de 3 arbres minimum pour 100 m² de Surface de plancher, à planter en bosquets devant les bâtiments.

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ap : C.O.S. = 0

En zone A, Az1 et Az2. Non réglementé.