



0.Département de l'Hérault

Commune de NISSAN-LEZ- ENSERUNE

N° INSEE 34-183



Pièce 3.3 : Règlement

PLU approuvé par DCM le :

10 mai 2012

Prescription du PPRI par arrêté préfectoral du :

20 février 2012

Approbation du PPRI par arrêté préfectoral le :

17 avril 2013

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
ANNEXE I : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDES	82

ANNEXES - DEFINITIONS GENERALES

ANNEXE I – Article du Code de l'Urbanisme applicables	
ANNEXE II – Coefficient d'Occupation du sol	
ANNEXE III – Emplacements réservés	
ANNEXE IV – Espaces boisés classés	
ANNEXE V – Stationnement	
ANNEXE VI – Modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-2, R.443-1 et R.443-2 du CU	
ANNEXE VII – Extrait du Règlement Sanitaire Départemental article R.153-4	
ANNEXE VIII – Lutte contre les moustiques	
ANNEXE IX – Lois portant règlement du patrimoine archéologique	
ANNEXE X – Risques retrait-gonflement des argiles	
ANNEXE XI – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre	
ANNEXE XII – Prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)	
ANNEXE XIII – Feu de forêt et débroussaillage	
ANNEXE XIV – Classement ICPE	

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE II - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-21 : respect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les articles L.145-1, L.146-1, L. 147-1 et l'article 42 de la loi du 18 Juillet 1985.

3 - Les périmètres visés à l'article R.123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L.111-10, L 123-6, L. 123-7, L. 311-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peuvent être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 - Les servitudes d'utilité publique.

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

7 - Les règles spécifiques des lotissements.

Elles s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols. Les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés éventuellement aux documents graphiques.

8 - Les articles du Code des P et T (L. 45-1 à L. 62-1, D. 407 à D. 412 et L. 65-1).

9 - Le Code de la Voirie Routière et Règlement de la Voirie Départementale ;

- La loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur **l'eau** ;

- Le décret n° 94-469 du 3 Juin 1993 relatif à **la collecte et au traitement des eaux usées** mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du Code des Communes ;

- La loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à **l'élimination des déchets** ;

- La loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 relative à **la protection et la mise en valeur des paysages** ;

- La loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au **renforcement de la protection de l'environnement** et le décret n° 95-1089 du 5 Octobre 1995 ;

- La loi n° 95-115 du 4 Février 1995 **d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.**

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 – Le PLU divise le territoire en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Elles sont réparties comme suit :

LA ZONE URBAINE, soit les zones UA (a et b) - UD (a, b et c) - UE

LA ZONE A URBANISER, soit :

- les zones à vocation d'habitat : AU (2), AUz1 et un secteur bloqué AUz0
- la zone à vocation économique : AUE, AUE(2) et AUEa
- les zones à vocation ludique et d'équipements : AUL, AULa et AULd

- LA ZONE AGRICOLE, soit les zones A, A(1) et Ai

- LA ZONE NATURELLE, soit les zones Ne, Na, Nb, Nd, Nj, Ns, Ni, Nf et NL.

En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer au sein des zones susvisées des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone sont complétées par les dispositions spécifiques définies ci-après.

2 – Zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations

La commune de Nissan-lez-Ensérune est concernée par un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) Naturels d'Inondation « Bassin versant de l'Aude » approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 avril 2013.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique dès sa publication.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en 4 zones :

- **la zone Rouge Rn**, secteur inondable soumis à un aléa fort pour le débordement fluvial, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- **la zone Bleue Bu**, secteur inondable soumis à un aléa modéré ou les enjeux sont forts (zone urbaine).
- **la zone Rouge Rp**, secteur inondable soumis à un aléa modéré ou les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- **la zone de précaution Z2**, qui concerne le reste du territoire communal non soumis à la crue exceptionnelle.

Le présent règlement précise pour chaque zone du PLU les zones du PPRI auxquelles elles sont soumises. Il conviendra, pour les secteurs concernés, de se reporter aux dispositions réglementaires du PPRI qui prévalent sur celles du PLU.

Conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier complet de PPRI est annexé en pièce 5.1.c du PLU.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE V - OUVRAGES ELECTRIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt (par exemple pylônes électriques - relais hertziens, ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE VI - CLOTURES

La hauteur et la nature des clôtures des parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN (UA)

Les travaux de démolition entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment sont soumis à la délivrance d'un permis après consultation de l'architecte des bâtiments de France, conformément à l'article R.430-9 du Code de l'Urbanisme.

La pose d'un climatiseur sur façade ou d'une antenne parabolique constitue une modification de façade. Elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.422-2 du C.U.

CONCERNANT LE Projet d'Intérêt Général (PIG) « LIGNE NOUVELLE LANGUEDOC ROUSSILLON »

Dans tous les secteurs concernés par le tracé du PIG « Ligne Nouvelle Languedoc Roussillon », il sera mentionné dans chaque article 1 :

« Seront autorisés les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<p>Zone UA</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Z O N E</p> <p style="text-align: center;">UA (a+b)</p> </div>	<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</p>
--	--

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération et du hameau de PERIES.

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

On distingue deux secteurs :

- un secteur **UAa** couvrant le quartier historique du PLO
- un secteur **UAb** couvrant les centres anciens de la zone agglomérée et du hameau de PERIES.

Le secteur est concerné par :

- la zone Rn du PPRI dont les dispositions réglementaires prévalent sur celles du PLU (se référer à l'annexe 5.1.c du dossier de PLU).
- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609, qui interdit toute construction dans une bande de 75 mètres (voir plan zonage). Une étude paysagère, menée en cas de projet, permettra de lever cette interdiction.
- une servitude PT3 au niveau de Périès
- une servitude AC1
- une servitude INT1 autour du cimetière
- des périmètres ZPS et ZICO au niveau de Périès

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol,

AUTRES QUE :

En zone UAa

. Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la loi relative à la protection de l'environnement.

En zone Uab

. Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la loi relative à la protection de l'environnement.

. Les équipements collectifs, (aussi bien d'infrastructure que de superstructure), indispensables à la vie des habitants.

. Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur (voir préconisations à l'article UA-7).

Sont notamment interdites dans tous les secteurs :

. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.

. Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.

. Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.

. Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

. Les casses automobiles.

. Les installations de stockage et de traitement des déchets.

. Les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc....), sauf dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique en toiture.

. Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- **Les travaux de démolition entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment sont soumis à la délivrance d'un permis après consultation de l'architecte des bâtiments de France, conformément à l'article R.430-9 du Code de l'Urbanisme.**

- **La pose d'un climatiseur sur façade ou d'une antenne parabolique constitue une modification de façade. Elle doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.422-2 du C.U.**

. Les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).

. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.

. Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur sous réserve des préconisations de l'article UA6 et UA7.

. Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires

à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

. Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle

au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.
En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. **On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.**

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les préconisations s'appliquent pour tout type de bâtiments, y compris les garages et annexes.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle générale pour tous les secteurs :

Dans un souci de préservation de la perspective de la rue, 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.

Par exception à la règle précitée, des implantations autres que celles prévues peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse une construction existante en retrait de la voie,
- lorsque le projet intéresse une construction existante entre deux voies,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les 3 exceptions précitées, chaque projet nécessite le maintien d'une continuité bâtie à l'alignement, qui peut se traduire soit par l'obligation de maintien du mur de clôture et de la grille soit par la construction d'un mur de clôture.

Dans le cas où le projet intéresse une unité foncière d'une longueur de façade sur voie supérieure à 12 m, la nouvelle construction doit être implantée à l'alignement de la voie avec possibilité de décrochement de 3 m minimum par rapport à l'alignement sans excéder 5 m.

Zone UAb :

Dans le cas où le projet intéresse une unité foncière dont la longueur de façade sur voie est ≥ 20 m, l'implantation du bâtiment devra respecter un recul sur alignement de 3 m minimum.

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

Les préconisations s'appliquent pour tout type de bâtiments, y compris les garages et annexes.

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle générale pour tous les secteurs

Au regard de la morphologie urbaine, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m à compter de l'alignement de la voie.

Dans ce cas, toute couverture doit être conforme à l'article 677 du code civil.

Par exception à la règle précitée, des implantations autres que celles prévues peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière présentant une largeur sur voie supérieure à 12 m.

Dans ce cas, l'opération doit être réalisée sur une limite séparative latérale.

- lorsque le projet de construction permet de s'aligner sur une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les 2 exceptions précitées, lorsque les constructions ne jouxtent pas une des 2 limites séparatives latérales, un retrait de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être respecté et égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

En zone UAb :

Lorsque l'unité foncière présente une largeur sur voie supérieure à 20 m, tout projet de construction conçu dans l'esprit d'une **villa urbaine** peut être édifié à une distance de chaque limite séparative égale à $L = H/2 \geq 3$ m sous réserve du traitement architecturale des 4 façades permettant de créer des ambiances alternant espace bâti en bordure de voie et maintien ou création de jardins.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

En termes de préconisations, on distingue les bâtiments (corps de bâtiment principal + garage) et les annexes (abris).

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent

être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISES AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle générale pour tous les secteurs

Par principe, que ce soit pour une construction nouvelle comme pour une réhabilitation/modification d'un bâtiment existant, la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, soit (R + 2).

Pour conserver le caractère du vieux centre :

- une plus grande hauteur peut être autorisée.
- la hauteur du bâtiment sera fonction du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée, soit la moins élevée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet est soumis à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public.

Afin de préserver la silhouette du vieux village, les règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- les toitures doivent être en tuiles canal de terre cuite véritables, de tonalité non uniforme, claire et non rouge. Toutefois, les toitures terrasses accessibles partielles n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment peuvent être autorisées sous réserve de leur non visibilité des espaces publics ;
- les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux ;
- sont proscrits les bardages plastiques ou métalliques ainsi que les placages de pierre ou appareillage caricaturant.
- les remaniements d'ouvertures en façades, nécessaires à l'amélioration de l'habitat peuvent être admis dans le respect des proportions du bâtiment ;

- les climatiseurs ou saillies de façades sont interdites ;
- la polychromie des constructions devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants, ainsi que du bâti existant et se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.

REHABILITATION DU BATI

LES FAÇADES

La composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème.

L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

La nature des enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits.

Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à partir de chaux naturelle (CAEB ou XHN).

Les enduits au ciment, ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont interdites. Leur purge systématique est souhaitable.

LES OUVERTURES

Les percements

Les ouvertures créées ainsi que la transformation des ouvertures existantes devront respecter l'ordonnement des façades.

Les appuis et les seuils

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite. Les grès et les faïences sont proscrits.

Les encadrements de baies

Les encadrements des baies en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés. Les nouvelles ouvertures devront respecter la logique d'appareillage du bâtiment d'origine.

Les menuiseries

Toutes les menuiseries seront en bois peint. Toutefois, des alternatives de choix des matériaux pourront être introduites pour certains types de bâtiments, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Seules les occultations en bois plein, se repliant en tableau ou rabattables en façades seront autorisées. Les volets à écharpe en Z sont proscrits.

La menuiserie sera placée en fond de tableau, soit à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

Les portes de garages seront traitées en bois peint de préférence, ou en fer.

LES TOITURES : POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DU BATI

Les couvertures

Les toitures doivent être en tuiles canal de terre cuite véritables, de tonalité non uniforme, claire et non rouge. Toutefois, les toitures terrasses accessibles partielles n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment peuvent être autorisées sous réserve de leur non visibilité des espaces publics.

Les conduits de cheminées

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faîtage.

La zinguerie

- Eaux pluviales

Les chéneaux et les chutes d'eau pluviale doivent être en zinc, avec dauphin en fonte éventuel. Le zinc sera mat, non brillant. Dans tous les cas, le P.V.C. est à proscrire.

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales en terre cuite vernissées seront restaurées à l'identique.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

- Evacuation des eaux usées

Aucune chute d'eau usée ne devra être visible en façade.

LES CLOTURES

En zone UAa :

Dans le but de maintenir la continuité bâtie, toute clôture est interdite.

En zone UAb :

Pour le cas de figure présentant un retrait partiel des constructions, des clôtures devront être réalisées en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur à apprécier par rapport au contexte.

Les portails et les grilles seront réalisés en ferronnerie ou en bois, à l'exclusion de tout grillage, tôles, ...

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

RATIO

En application des dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation

de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Ainsi, doivent être aménagés pour tout bâtiment neuf ou réaménagement de bâtiment existant :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

- **Pour les constructions à usage d'habitation** :

En zone UAa :

- Pour les nouvelles constructions : 1 place par logement.
- Pour les réhabilitations de bâtiment existant :
 - . aucune obligation de stationnement si la maison reste unifamiliale
 - . pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

En zone UAb :

- 2 places par logement.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté.

MODALITES D'APPLICATION

En application des dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme et sous réserve que la réalisation de places soit techniquement impossible sur le terrain faisant l'objet du permis, deux solutions alternatives s'offrent aux constructeurs :

- ⇒ soit une participation financière,
- ⇒ soit une concession à long terme dans un parc public à proximité.

En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est de : En zone UAa : maximum 3 En zone UAb : 3.

Zone UD

**Z O N E
UD**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbains où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone d'habitat composée essentiellement d'habitat individuel.

On distingue trois secteurs, UDa, UDb et UDC qui se différencient par la densité des tissus urbains sur le village comme sur le hameau de Périès.

Sur PERIES, la constructibilité des secteurs UDb et UDC ne pourra être autorisée que lorsque les conditions sanitaires d'alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées seront remplies.

Cas particuliers à l'intérieur du secteur UDb,

-l'urbanisation des parcelles référencées Section A – 1167 – 1168 et 1169 est conditionnée à la réalisation, à la charge de l'aménageur, d'une étude sur l'ensemble des trois parcelles pour définir les conséquences amont et aval.

Le constructeur doit garantir la sécurité du site et des riverains par la mise en œuvre de travaux éventuels.

Le secteur est concerné par :

- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609
- une servitude PT3
- des servitudes AC1
- une servitude EL6 au niveau de Périès
- une servitude INT1 autour du cimetière
- des servitudes A2
- les zones Rn, Rp et BU du PPRI dont les dispositions réglementaires prévalent sur celles du PLU (se référer à l'annexe 5.1.c du dossier de PLU).
- un périmètre SIC au niveau de Périès
- une zone non aedificandi autour de la bergerie.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
- . Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- . Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . Les casses automobiles
- . Les installations de stockage et de traitement des déchets
- . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- . Les commerces, services, bureaux (profession libérale) et activités
 - non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- . Les aménagements ou extensions modérées
 - nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- . Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées
 - sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.
- . Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur
 - sous réserve des préconisations de l'article UD6 et UD7
- . Les affouillements et les exhaussements des sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- . Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...)
 - à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.

Interdiction de l'accès direct :

Dans le présent PLU, la voie suivante est concernée :

Route départementale 609 entre la limite Est et Ouest de la commune (voir plan de zonage).

Cas particulier :

La construction de bâtiment nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteurs Uda et UDb :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

En secteur UDC :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non

collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,

- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,

- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement intercommunal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Zones UDa et UDb : Non réglementé

En zone UDc :

Les constructions doivent se raccorder au dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la législation en vigueur et en fonction du caractère des terrains.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi- enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre minimum côté limite sur voie.

Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal. Ils seront implantés soit à l'alignement de la clôture soit à 3 m.

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le recul minimal est de 3 m par corps de bâtiment par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet permet de recréer une perspective urbaine par une implantation à l'alignement des voies ;
- soit lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- soit lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

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

Cas particulier :

- RD609 : recul des bâtiments à usage d'habitation à 35 m de l'axe.
- RD609 : application de l'Amendement "DUPONT" dans les secteurs concernés.

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

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : implantation PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m². Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée sans retrait en limite séparative, à condition que la récupération des eaux pluviales se fasse sur la parcelle du pétitionnaire.

Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A moins que le bâtiment à construire 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 trois mètres.

UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur maximale est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le

point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur maximale des constructions est de : R + 1 (2 niveaux) et 7,00 à l'égout.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

RATIO

En application des dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Ainsi, doivent être aménagés pour tout bâtiment neuf ou réaménagement de bâtiment existant :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant,

soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Dans les opérations d'ensemble, 30 % de la superficie de l'opération doivent être réservés en espaces publics destinés aux piétons et aux pratiques urbaines.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est de : En zone UDa : 0,60

En zone UDb : 0,50 En zone UDc : 0,30.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UE



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs urbains où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone d'affectation spéciale pour commerce, artisanat et industrie. On distingue deux localisations correspondant :

- Le long de la RD 609 autour de la cave coopérative
- Aux environs de la gare.

Toute création ou toute extension à vocation d'habitat, sous quelle forme que ce soit, est interdite.

Le secteur est concerné par :

- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609
- une prescription de bruit autour de la ligne TGV

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs :

- . Les installations classées nouvelles
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
- . Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . Les casses automobiles
- . Les installations de stockage et de traitement des déchets
- . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillement ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les piscines
- . Les bâtiments à usage d'habitation, y compris les extensions

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- . L'extension des installations classées existantes
- . Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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 à la circulation publique.

Cas particulier :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.

VOIRIE

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.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :
- 25 m de l'axe des voies à grande circulation (RD.37, RD609),

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

Voies ferrées S.N.C.F. :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles présentées dans la pièce des servitudes d'utilité publique T1).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 3 mètres. Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limites séparatives lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur est à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

La hauteur à l'égout ne peut excéder 10 mètres par rapport au TN.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Ainsi, doivent être aménagés pour tout bâtiment neuf ou réaménagement de bâtiment existant :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est 1.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

Z O N E
AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur.

On y distingue:

- le secteur AU (1), le long de la RD 37, dédié à de la maison individuelle
- le secteur AU (2), correspondant à un ancien secteur Nb en entrée de village, sur la route de Lespignan (RD.37), concerné par de l'assainissement non collectif

Dans ces deux petits secteurs, seuls sont autorisés les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique et les maisons individuelles.

- Un secteur AUz1 a été créé afin d'intégrer le projet de ZAC sur le secteur de la Glacière.

Cette zone est dévolue à recevoir de l'habitat ainsi que commerces, bureaux et services associés. **L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2.**

- Un secteur AUz2 correspondant à la zone urbanisable de la ZAC « Enjalbert ».
- L'aménagement de la zone AUz2 sera réalisé en cohérence avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui la concerne.

Les deux secteurs d'habitat AUz1 et AUz2 devront accueillir au minimum 20% de logement social. Le secteur est concerné par :

- le classement sonore autour de la RD609 de façon marginale
- une servitude A2

La zone AUz1 est concernée par :

- les zones Rn du PPRI dont les dispositions réglementaires prévalent sur celles du PLU (se référer à l'annexe 5.1.c du dossier de PLU).

La zone AUz2 est concernée par :

- des périmètres ZNIEFF

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments,
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles
- Les installations de stockage et de traitement des déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

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

Dans la limite des prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les zones à urbaniser n'admettent que les occupations et utilisations du sol suivantes.

Dans toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'édification de murs de soutènement et de toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et qu'ils soient nécessaires à une occupation du sol admise dans la zone.
- En lien avec un bâtiment à vocation d'habitat admis ou existant dans la zone, les piscines traditionnelles ou hors-sol, les abris de jardins démontables ou en dur et autres annexes compatibles avec le caractère de la zone.
- Les garages, terrasses, auvents et clôtures en lien avec un bâtiment admis ou existant dans la zone.

En zone AU (2) :

- . L'extension mesurée des bâtiments existants
 - à concurrence de 15 % de la surface de plancher (**1 seule fois par rapport au permis initial**),
- . Les constructions à usage d'habitation
 - à raison **d'un bâtiment qui n'excède pas (150 m²) de surface de plancher, par unité foncière.**

En zone AUz1 :

- . Les opérations d'habitat
 - sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - **et** qui permette **une mixité sociale** (logements individuels et groupés)
 - **et** qui respecte un minimum de 20% de logement social.

En zone AUz2 :

- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation d'habitat ainsi que leurs annexes (clôtures, abris de jardins, terrasses, auvents...) à condition qu'elles soient inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.
- En complément de l'habitation, sont autorisés sur la parcelle, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureaux, de commerce et de services à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de santé et ou relatives à la petites enfance.

Pour l'ensemble de la zone AUz2, il sera respecté un minimum de 20% de logement social et une densité de 27,5 logements à l'hectare.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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.

Les circulations agricoles et les accès aux parcelles doivent être identifiés en amont du projet et rétablis dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Zone AUz1 :

L'accès au quartier : L'ensemble du quartier de la Glacière sera desservi par une voie nouvelle voirie structurante longitudinale.

En termes d'accès privatif : Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès « particuliers » sur cette voie structurante.

Zone AUz2 :

L'aménagement de la zone AUz2 est conditionné par la réalisation du boulevard urbain interquartier. L'aménagement devra positionner la multimodalité au cœur de la zone. La zone sera desservie par une voie structurante qui devra intégrer la desserte par les transports en commun. Elle sera doublée de cheminements doux.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

VOIRIE

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

Zone AUz2 :

Dans l'aménagement de la ZAC Enjalbert, le dimensionnement des voies et la conception générale du projet permettront d'intégrer un arrêt de bus sécurisé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

En zone AU(2) :

Les constructions doivent se raccorder au dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la législation en vigueur et en fonction du caractère des terrains.

En zone AU(1), AUz1 et AUz2: Non réglementé.

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

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi- enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : implantation

En zone AUz2 :

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

En toute autre zone exceptée la zone AUz2 :

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance de 1 mètre (ou 3 mètres) minimum côté limite sur voie.

Abris : implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal.

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone AU(1) :

Le recul minimal est de 3 m par corps de bâtiment par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet permet de recréer une perspective urbaine par une implantation à l'alignement des voies ;
- soit lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- soit lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Zone AU(2) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement

suivantes :

- 15 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale.
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Zone AUz1 :

Sur la voie longitudinale :

Le recul minimal est de 5m par rapport aux voies.

En termes d'alignements bâtis, afin de structurer l'entrée de ville :

Sur la voie d'accès longitudinale, un alignement de façade est imposé, à raison d'environ 2/3 de la façade totale.

Sur les autres voies :

Le recul minimal est de 3m par rapport aux voies. Seuls les garages pourront être construits en limites des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit pour les opérations de services publics ou d'intérêt collectif
- soit lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- soit lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre la réalisation de constructions groupées et d'assurer une unité architecturale.

Zone AUz2 :

Les implantations par rapport aux emprises publiques sont définies au plan de composition du Cahier des charges de cession de terrain.

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

PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines : nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi enterrées, voire entièrement enfouies.

Dans le cas où elles seraient semi enterrées, voire entièrement enfouies, elles sont instruites en matière d'implantation, comme les piscines traditionnelles.

Piscines : implantation

PISCINE HORS SOL

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est inférieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 0.50m côté limite séparative.

La pose d'une piscine hors-sol dont la superficie est supérieure à 20 m² est autorisée avec un retrait minimum du bassin de 1m côté limite séparative.

PISCINE TRADITIONNELLE ET PISCINE HORS SOL ENTERREE OU SEMI-ENTERREE

En zone AUz2 :

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement et hauteur maximale de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.

En toute autre zone exceptée la zone AUz2 :

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mise en œuvre.

Abris : nature

On distingue les abris démontables (généralement en bois ou en métal) et les abris en dur (pierre, maçonnerie, etc...).

Les abris démontables sont autorisés jusqu'à une superficie de 20 m². Au-delà, il devra s'agir d'une construction traditionnelle.

La surface totale des annexes démontables sur une même parcelle ne peut excéder 20 m². Quelle que soit sa nature, la hauteur de l'abri, n'excédera pas 3.50m.

Abris : implantation

L'implantation d'abri démontable est autorisée avec un retrait minimum de 0.50m côté limite séparative afin de permettre la récupération des eaux pluviales et l'entretien de la construction.

Les abris en dur suivront obligatoirement la réglementation des constructions.

BATIMENTS, y compris garages

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone AU(1) :

A moins que le bâtiment à construire 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 trois mètres.

Zone AU(2) :

A moins que le bâtiment à construire 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 trois mètres.

Zone AUz1 :

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée. Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

Zone AUz2 :

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont définies au plan de composition du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) et/ou dans le cahier des charges de cession de terrain.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Zone AU(1) :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 %.

Zone AU (2) et AUz1 : Non réglementé.

Zone AUz2 :

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur maximale est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

HAUTEUR

Zone AU (1) :

La hauteur maximale des constructions est de :

- R + 1 (2 niveaux) et 7,00 à l'égout.

Zone AU(2) :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **1 niveau (RDC)**, soit 3,50 m à l'égout.

Zone AUz1 :

Pour les habitations individuelles :

La hauteur des constructions est de 2 niveaux (R + 1) et 7 m à l'égout. Pour les autres types de construction :

La hauteur des constructions est de 3 niveaux (R + 2) et 9 m à l'égout.

Zone AUz2 :

Pour les habitations individuelles (logements individuels libres et logements individuels groupés) : La hauteur maximale des constructions est de 8 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

Pour les logements collectifs :

Se référer au schéma d'aménagement et aux dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC Enjalbert.

Lorsque le R+1 est autorisée dans l'OAP, la hauteur maximale des constructions est de 7.5 m Lorsque le R+2 est autorisée dans l'OAP, la hauteur maximale des constructions est de 9.0 m

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Zones AU(1)+ AU(2) :

MATERIAUX

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site.
Les couleurs trop réfléchissantes sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

Zone AUz1 :

**Concernant les différentes préconisations énumérées ci-après,
POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE ET D'INTERET COLLECTIF DES
REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE
ARCHITECTURALE**

MATERIAUX

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site.
Les couleurs trop réfléchissantes sont interdites.

TOITURES

Sur les parcelles périphériques de la ZAC :

Sur ces lots, tout en conservant des volumes simples, un travail de toiture devra permettre de rompre l'organisation linéaire induite le long des axes (recours à un sens de faîtage secondaire ; part de toiture terrasse, etc...).

CLOTURES

Clôtures en bordure des voies :

- soit réalisées par **un mur d'une hauteur maximale de 1,20m**; *Un écran végétal pourra venir compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1.80m.*
- soit constituées de **murs bahuts d'une hauteur maximale de 1.00m et surmontés d'un grillage à claire-voie ou d'éléments de bois ou de grillage en ferronnerie** très simple d'une hauteur variable, mais **dans la limite d'une hauteur totale de la clôture de 1.60m** ; *Un écran végétal pourra venir compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1.80m.*

Les murs seront obligatoirement enduits sur deux faces dans des tonalités en harmonie avec la gamme des enduits.

Le registre des clôtures devra être homogène sur un même linéaire de rue.

En limite séparative :

Elles auront une hauteur maximale de 1,80m. Elles pourront être constituées :

- soit par un mur bahut de 0,60 maximum surmonté d'un grillage,
- soit par un grillage à claire-voie doublée d'une haie vive.

Cas particuliers :

Sur tous les lots inscrits en limite de la frange agricole ou naturelle et/ou ouvrant sur les parcs de rétention, sur les espaces publics, sur des cheminements piétonniers :

Les clôtures en maçonnerie sont interdites. Elles **seront uniquement composées d'une maille grillagée, noyée dans une haie végétale mixte (2/3 persistants) de type bocagère.**

Zone AUz2 :

L'aspect extérieur des constructions est précisé dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

CLOTURES

Les lots seront obligatoirement clôturés en bordure de voies ou d'espaces publics. Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :

- un mur blanc cassé d'une hauteur maximum de 1m60,
- un grillage rigide gris anthracite d'une hauteur maximum de 1m60,
- un mur bahut blanc cassé d'une hauteur de 1.00 m surmonté d'un grillage rigide gris anthracite d'une hauteur de 0.60m.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Stationnement des vélos :

Il est exigé la réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

Logements locatifs aidés :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires

Les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,20 m.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m² par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins du bâtiment à construire en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

➤ **Pour les commerces, bureaux et services :**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

➤ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Hormis la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement, il est demandé :

Zone AU (1) + AU(2) : 2 places de stationnement par logement

Zone AUz1 :

Pour l'habitat individuel :

Il doit être prévu au moins 2 places de stationnement par logement dont l'une ouverte sur la voie. Elles pourront être, notamment :

- inscrites latéralement le long de la voie ;
- sur les propriétés perpendiculaires aux voies et sans clôture sur la voie ;
- réparties par petites unités de parkings judicieusement disposées.

Pour les autres opérations d'habitat :

- Il doit être prévu au moins 1 place non boxée pour 50 m² de surface de plancher.
- Les zones de stationnement seront plantées au minimum à raison d'un arbre pour 4 places.
- Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues.

Zone AUz2 :

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour l'habitat individuel :

Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

Pour les autres opérations d'habitat :

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée pour 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

En zone AU(1) et AU(2) :

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

Zone AUz1 :

Le long de la voirie structurante longitudinale desservant la ZAC, l'espace libre privatif entre la clôture et le bâtiment principal sera aménagée en jardin d'agrément ou en espace vert.

Des espaces de rencontre devront être implantés dans l'opération, tout particulièrement des jeux pour enfants.

Cas particulier :

En limite nord et ouest de la ZAC, les fonds de lots devront être largement plantés sur une bande de 3 mètres minimum.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Zone AUz2 :

Pour chaque lot, il sera maintenu 10 % d'espaces libres végétalisés.

ARTICLE AU 14 – SURFACE DE PLANCHER

En zone AUz1 :

La surface de plancher maximum affectée à la ZAC « la Glacière » est de 40000 m².

Zone AUE



CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires,

On distingue:

- **Plusieurs poches AUE**, destinées à l'implantation d'activités économiques de type commercial, artisanal et/ou industriel.

Cette zone doit permettre les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures, les constructions à usage industriel, hôtelier, commercial, artisanal, de bureaux et services et les installations classées, dans les limites de l'article AUE 2, les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement (voir pièce 2.2).

- **Une zone AUE(2)**, destinée à l'implantation d'activités économiques de type commercial, artisanal et/ou industriel et située en zone d'assainissement non collectif.

- **Une poche AUEa**, au nord-est, le long de la RD 609, destinée à l'accueil d'installations classées pour l'environnement, située en zone d'assainissement non collectif.

Cette zone doit autoriser les installations classées (entreprise de récupération et de traitement des véhicules hors d'usage, y compris installations connexes, ...) et le stockage des véhicules.

Par principe, toute création ou toute extension à vocation d'habitat, sous quelle forme que ce soit, est interdite.

Cette zone doit permettre l'accueil des constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

La zone AUE est comprise dans « la zone sensible en visibilité réciproque avec le Canal du Midi ou ses ouvrages », délimitée par ladite charte (cette zone sensible s'étale jusqu'à la RD 609).

Cela induit des préconisations réglementaires pour les futurs secteurs d'activités à développer.

Ainsi, pour gérer la limite espace bâti/espace agricole, **des plantations denses devront s'inscrire en limite de secteur.**

L'urbanisation des secteurs d'activités devra être réfléchi, dans le cadre des permis d'aménager, non seulement au regard des vues depuis le Canal du Midi mais également depuis la future ligne LGV. Les objectifs suivants devront être argumentés : traitement qualitatif des différentes façades perceptibles, gestion du bruit, couleurs et matériaux, implantation des zones de stockage, etc.... ».

Les zones AUE localisées le long de la RD 609 sont concernées par :

- l'Amendement Dupont
- l'emprise du fuseau TGV,
- la servitude PT3,
- la servitude I4,
- la servitude T1,
- la servitude EL6
- des gisements archéologiques.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toutes les zones :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- . Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . Les casses automobiles, sauf en AUEa
- . Les installations de stockage et de traitement des déchets
- . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les campings, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- . Les constructions à usage d'habitation (nouvelles comme extensions)

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

Sont admises sous conditions :

Dans toutes les zones :

- . Les affouillements et exhaussements de sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- . Les constructions, installations et ouvrages
 - nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

En zone AUE :

- . Les constructions à usage industriel, hôtelier, commercial, artisanal, de bureaux et services, les installations classées, sous réserve de que les constructions soient de qualité et qu'elles ne portent pas atteinte aux caractères des lieux avoisinants.
 - uniquement si l'opération projetée est compatible avec un aménagement de la zone.
- . L'extension mesurée des bâtiments d'activités existants
- . L'extension des installations classées existantes
- . Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux

Zone AUE2 :

- . L'extension mesurée des bâtiments d'activités existants

Zone AUEa :

- . L'extension mesurée des bâtiments d'activités existants,
- . Les installations classées (entreprise de récupération et de traitement des véhicules hors d'usage, y compris installations connexes, ...)
- . Le stockage des véhicules,

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de voiries protégées désignées sur les plans.

Les circulations agricoles et les accès aux parcelles doivent être identifiés en amont du projet et rétablis dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Interdiction de l'accès direct

Dans le présent P.L.U. la voie suivante est concernée :

- route départementale 609 entre la limite EST et OUEST de la commune (voir plan de zonage).

Règlementation de l'accès direct Néant.

VOIRIE

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

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur AUE :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

En secteur AUE(2) et AUEa :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement intercommunal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones AUE et AUEa :

Toute construction doit être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 m de l'axe de la RD 609,
- 15 m de l'alignement futur des voies publiques (RD).
- à l'alignement ou à 5 m de l'alignement futur des voies communales.

En zones AUEa :

Pour les constructions à usage de bureau, la distance est portée de 25 m à 35 m.

Cas particuliers :

Voies ferrées :

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification de bâtiment est soumise aux règles présentées dans la liste des servitudes d'utilité publique (voir plan des servitudes et pièce 5.1- liste des servitudes).

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones AUE et AUEa

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

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur est à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

En zone AUE :

La hauteur maximale à l'égout des couvertures ne doit pas excéder 10,00 m par rapport au T.N.

Les couvertures photovoltaïques des constructions existantes sont autorisées dès lors qu'elles sont parfaitement intégrées et ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone AUEa : Sans objet.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage.

En bordure de voie :

En zone AUE, la hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m. En zone AUEa, la hauteur maximale est portée à 2 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

En limites séparatives :

En zone AUE, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

En zone AUEa, les clôtures seront réalisées en matériaux pleins (de couleur sourdes, teintes claires interdites) sur une hauteur de 2 m.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

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

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

➤ Pour le personnel :

il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

➤ Pour le fonctionnement de l'établissement :

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

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis (aire de stockage ...), les aires de stationnement de plus de 500 m² ainsi que les franges des opérations doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain et d'une hauteur supérieure à 2,00 m.

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

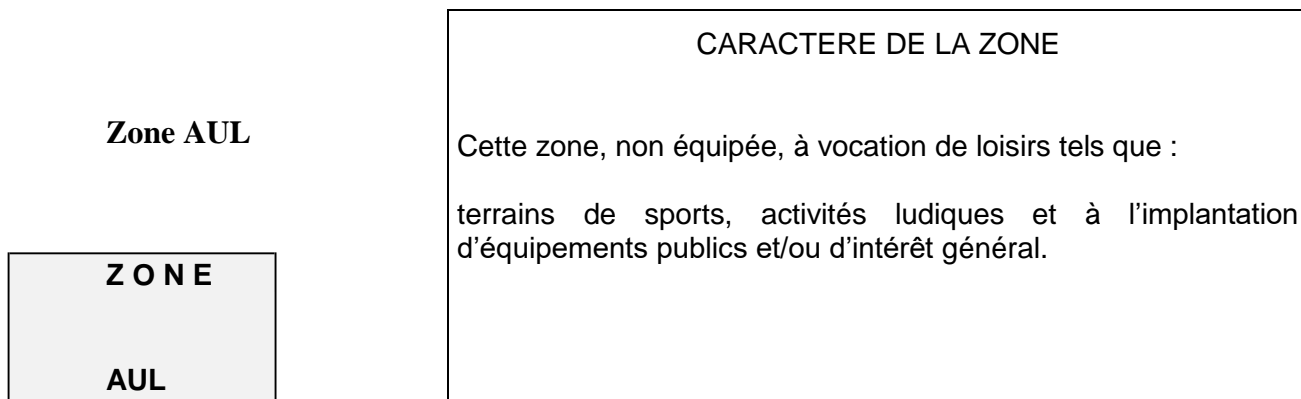
Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable est de 0,50.



Elle comprend :

- Une zone AUL, à vocation d'équipements collectifs, qui constitue une coupure d'urbanisation.
- Un secteur AULa, comprenant la salle Galabru et ses abords
- On distingue également un secteur AULd, à vocation de camping-caravaning localisé lieu-dit « La Donadive ».

L'extension du secteur AULd devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2.

La zone est concernée par :

- une servitude I4 au niveau de la zone AUL0e
- des servitudes A2
- des périmètres SIC et ZNIEFF au niveau des zones AUL et AULa

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs :

- . Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement des véhicules,
- . Les installations classées pour la protection de l'environnement
- . Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . Les casses automobiles
- . Les installations de stockage et de traitement des déchets
- . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, hormis en AULd
- . Les parcs résidentiels de loisirs
- . Les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone

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

Dans toutes les zones :

- . Les affouillements et les exhaussements des sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- . Les locaux à usage d'habitation uniquement :
 - s'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
 - et s'ils sont réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées,
 - et sauf contraintes techniques, ces locaux à vocation d'habitat doivent prendre la forme d'un logement intégré au volume global du bâtiment
 - et dans la limite maximum de 100 m2 de plancher.

En zone AUL :

- . soit les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- . soit les installations de sports et constructions liées,
- . soit les installations ludiques et constructions liée,
 - sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le site.

En zone AULa :

- . les installations à usage d'équipements collectifs, aussi bien d'infrastructures que de superstructure
 - sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le site.

Zone AULd :

- . les terrains de camping, caravaning
- . Les équipements collectifs nécessaires et liés à l'activité touristique
 - sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le

site.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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

VOIRIE

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

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur AULa :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

En secteur AULd:

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,

- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.
Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement intercommunal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les terrains non raccordables à un réseau public d'eaux usées devront avoir des caractéristiques (nature du sol, superficie) suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement correspondant aux installations projetées.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AULd :

Toute construction doit être implantée au-delà des marges de recul suivantes :

- 15 m de l'alignement de la voie Autres zones :

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cas particulier :

En bordure de la R.D.37, le recul est de 5 m par rapport à l'alignement futur de la voie.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- soit lorsqu'il s'agit de constructions groupées ;

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

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AULd :

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

Autres zones :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50%.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur maximale est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est de :

Zones AUL+AULa : R + 1 (2 niveaux), soit 7,00 m à l'égout.

En Zone AULd : sans objet.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

On préférera ne pas clôturer. Si le fonctionnement l'oblige, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Il est exigé:

- Pour le personnel :

il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

- Pour le fonctionnement de l'établissement :

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

- Pour les locaux à usage d'habitation : il doit être aménagé : 2 places par logement

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences méditerranéennes variées et d'une hauteur supérieure à 2,00 m.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Dans la zone AUL stricte :

Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 50% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Zone AULd :

Une obligation de plantations est inscrite au plan de zonage, en limite de secteur, sur 5 mètres de profondeur, en créant des bosquets d'arbres et étoffant les haies existantes.

Le secteur est concerné par un Espace Boisé Classé.

ARTICLE AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

Zone AUzep



CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée, est réservée à l'implantation d'équipements présentant un intérêt public ou collectif, tels que les équipements :

D'enseignements, sportifs, socioculturels, associatifs, de loisirs, de service public, d'aide à la personne ou de santé, ainsi que l'ensemble des aménagements qui leurs est associé.

Elle correspond à la zone d'équipements publics, dénommée ZEP, presque entièrement englobée dans la zone d'aménagement différée sur le secteur « La Rocalbe ».

Au nord-est du village, le secteur de la ZEP se positionne au nord d'une ligne de crête, et offre des vues remarquables sur les paysages environnants. Il se situe en zone d'influence du canal du midi.

Au vu des enjeux paysagers attachés à la zone et à la vocation des équipements qui y sont attendus, il est exigé des aménagements qui présentent une qualité architecturale et paysagère, garantissant une insertion pérenne de l'opération dans son environnement ; et qui assurent une cohérence d'ensemble sur le secteur de la ZEP.

La zone AUzep est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation, qui complète la pièce 2.2 relative au cahier des orientations d'aménagement.

La zone AUzep est assujettie aux servitudes suivantes :

- A2 : servitude pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation (C.N.A.R.B.R.L)
- AC1¹: servitude de protection des monuments historiques - sites classés
- I4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)

¹ La zone AUzep ne sera plus concernée par cette servitude après l'approbation de la procédure de modification visant à instaurer un Périmètre de Protection Modifié autour de l'église Saint-Saturnin et bâtiment associé.

ARTICLE AUzep 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du soi non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Sont notamment interdits :

- . Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement des véhicules,
- . Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- . Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- . Les casses automobiles,
- . Les installations de stockage et de traitement des déchets,
- . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol,
- . Les carrières ainsi que les affouillement ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes,
- . Les parcs résidentiels de loisirs,
- . Les constructions à usage d'habitation,
- . Les locaux ayant un usage de logement de fonction, non directement liées au fonctionnement de la zone.

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

Dans la limite des servitudes d'utilité publique et dans le respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- . Les affouillements et les exhaussements des sois, les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans cette zone, et à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- . Les constructions, installations, changements de destinations et extensions de bâtiments, à usage d'équipement collectif (public ou privé), nécessaires à des activités d'enseignements, sportives, socioculturelles, associatives, de loisirs, de service public, d'aide à la personne ou de santé, et leurs logements de fonction,
à condition qu'ils soient inscrits dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE AUzep 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Les accès doivent présenter les caractéristiques géométriques répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

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

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte de la zone sera assurée par une voie structurante interquartier, qui devra intégrer une circulation douce à sécuriser (largeur suffisante, mise en place de végétation...) à laquelle s'ajoute les autres cheminements doux sécurisés à sécuriser sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUzep 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle à usage de logement ou d'équipements, doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le prétraitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de Construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Eaux pluviales

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements et mesures compensatoires nécessaires à la gestion des pluies devront être réalisés.

Les eaux de toitures et les eaux des aires de stationnement devront être évacuées vers le réseau pluvial public.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE AUzép 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les bâtiments doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique de l'ensemble des voies.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque le recul permet une continuité de volume et un alignement de la construction projetée avec un bâtiment voisin ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

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

Les règles de recul s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment. L'espace assurant le recul à l'alignement doit être planté et recevoir un traitement paysager qualitatif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les bâtiments ou d'ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particulier :

Dans les secteurs jouxtant une(des) exploitation(s) agricole(s) existante(s), tout nouveau bâtiment destiné à l'occupation des tiers, devra respecter une distance d'éloignement minimale vis-à-vis de cette(ces) dernière(s), qui est fixée à 20 mètres.

La mise en place d'une haie anti-dérive permet de déroger à cette distance d'implantation. Pour cela, elle doit respecter les caractéristiques précisées à l'article 11, dans les dispositions relatives aux clôtures.

Les règles de recul s'appliquent aux façades de bâtiments. Les prolongements éventuels type terrasses, porches, murs de clôture (...) peuvent être implantés différemment.

Les espaces assurant le recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives nord et ouest doivent être plantés et recevoir un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE AUzep 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementée.

ARTICLE AUzep 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60%**.

ARTICLE AUzep 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DU MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres, soit R + 1 (2 niveaux).

Toutefois, une hauteur différente pourra être admise pour les ouvrages liés aux nécessités du service public, après avoir fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission municipale d'urbanisme.

ARTICLE AUzep 11 - ASPECT EXTERIEUR

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels, aux sites protégés du canal du Midi et de l'Oppidum d'Ensérune ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect extérieur, au traitement paysager, à la composition architecturale des constructions. Celles-ci doivent être présentées par leur volumétrie, l'aspect et les matériaux employés, une unité et une harmonie d'ensemble sur la zone ainsi qu'une intégration dans son environnement.

Les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées.

Les constructions, aménagements et clôtures devront s'adapter le plus possible à la topographie existante, sans plateforme ni remblais en utilisant les lignes de force du relief, par une insertion dans les courbes de niveau, sans les contrarier.

La voie d'accès et les voiries et cheminements devront suivre les grandes lignes de force du relief et recevoir un aménagement paysager qualitatif.

Murs et parements :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Une recherche de parement en matériaux naturels, pérennes et de qualité est préconisée.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs.) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Volume :

La volumétrie des constructions devra être travaillée dans un esprit d'intégration au grand paysage. Les bâtiments de grand volume d'un seul tenant sont interdits. La longueur maximale d'une façade, sans changement de plan, est de 40 mètres. L'effet de masse devra être « cassé » par de nets décroché. Privilégier des volumes travaillés avec des saillies, retraits ou percées ouvrant les perspectives.

Les volumes des constructions devront utiliser au mieux la topographie des lieux, et les bâtiments et niveaux de bâtiments se répartir et se décaler suivant la pente.

Les locaux collecteurs d'ordures doivent être incorporés aux constructions de façon à limiter la vue depuis les voiries et espaces publics.

Clôtures :

L'ensemble des clôtures doit être traité par l'aménageur, dans un esprit d'insertion paysagère et de manière harmonieuse sur l'ensemble de la zone.

La réalisation de clôtures n'est pas imposée mais leur édification doit respecter les conditions suivantes :

- elles devront être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
- elles devront privilégier la perméabilité ;
- elles devront être végétalisées au moyen d'essences variées, locales, non invasives et adaptées au milieu : l'objectif étant de limiter l'impact paysager des constructions, par la création de masque végétal ;
- la hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Cas particulier :

Dans les secteurs de la zone d'équipements jouxtant une(des) exploitation(s) agricole(s) existante(s), il peut être mis en place des haies anti-dérives, dont les caractéristiques à respecter sont les suivantes pour assurer leur efficacité :

- une implantation dans une zone d'une largeur minimale de 5 mètres, où les bâtiments ne pourront être réalisés ;
- une hauteur supérieure à celle des cultures en place ;
- une précocité de végétation assurant de limiter la dérive de pulvérisation dès leur mise en place ;
- une semi-perméabilité permettant de filtrer au maximum de dérive sans la détourner totalement ;
- une homogénéité effective (hauteur, largeur, densité de feuillage) et une absence de trous dans la végétation.

Les couleurs :

L'utilisation de couleur vive ou trop réfléchissante est proscrite. Les nuances de brun, de gris, de vert ou dans les tons du village sont nécessaires pour assurer une intégration pérenne dans le grand paysage, en lien notamment avec le du canal du Midi et de l'Oppidum d'Ensérune.

Les matériaux :

Les matériaux employés doivent assurer une unité et une harmonie d'ensemble, ainsi qu'une intégration dans son environnement.

Les toitures :

Les toitures terrasses sont obligatoires et elles seront autant que possible accessibles.

ARTICLE AUzep 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. À cela, s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ; ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres (non compris les aires de circulation). Cette dernière étant portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,20 mètres. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² minimum, y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement destinée aux vélos est de 1,50m² par place de stationnement.

Il devra être limité les grandes plateformes de stationnement perméabilisé et favorisé les stationnements végétalisés.

ARTICLE AUzep 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale et se composer d'essences méditerranéennes, variées et non invasives. Les dispositions concernant la mise en place de strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées), ayant différentes tailles, seront précisées.

Le traitement paysager doit permettre de limiter l'impact des constructions, par la création de masque végétal (linéaire et de type bosquets), tout en conservant des ouvertures visuelles depuis la zone d'équipements (cf. se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la ZEP). Ce traitement qualitatif sera réalisé par la mise en place de strates végétales variées et de différentes tailles (herbacées, arbustives, arborées), précisées comme suivant.

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40% de la superficie de chaque parcelle constructible. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée. Ils se composeront de strates végétales variées et de différentes tailles, parmi lesquelles

la strate arborée devra se composer de d'arbres de haute et/ou moyenne tige et de végétations basses et ils devront assurer le traitement paysager entre les bâtiments et les limites de la zone d'équipements.

Le traitement paysager des parcelles sera renforcé par la plantation d'arbres de haute et/ou moyenne tige et de végétations basses sur l'axe structurant et sur les cheminements doux, qui bordent la zone d'équipements.

L'espace de rétention sera traité en parc paysager, largement planté d'arbres de haute et de moyenne tige, qui seront accompagnés par des strates herbacées et arbustives, permettront de conserver des ouvertures visuelles sur les paysages environnants.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 4 emplacements.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE AUzép 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

Le secteur n'est pas équipé et la Commune n'envisage pas de réaliser des équipements dans cette zone.

La commune n'a pas identifié de bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La zone Agricole comprend :

- **Une zone A standard** qui comporte quelques domaines et des maisons isolées à vocation d'habitat déjà propriétés de non agriculteurs.

Le zonage agricole standard est susceptible d'accueillir sous conditions les projets de hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation, **en complément d'une exploitation existante.**

Il s'agit donc de la zone agricole standard où sont autorisés entre autres :

. dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes en complément d'une exploitation agricole avérée et existante.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

Par principe, dans le but de limiter le mitage, il ne peut y avoir de nouvelles exploitations ex nihilo.

La zone économique AUE est susceptible d'accueillir les projets nouveaux.

- **un sous-secteur de la zone A, la zone A(1),**

Il s'agit de la zone agricole A, mais concernée par l'assainissement collectif.

- **une zone Ai,**

Il s'agit de la zone agricole concernée en grande partie par la zone inondable.

- **une zone Aé,**

Il s'agit du périmètre agricole à l'intérieur duquel les exploitations équestres pourront s'implanter sous conditions et pour lesquelles la création d'un appartement est tolérée, en raison de la présence d'animaux

A l'intérieur de ces secteurs agricoles, sont répertoriés graphiquement :



Cet indice désigne : Les maisons ou domaines déjà uniquement à vocation d'habitation en zone agricole A ou Ai



Cet indice désigne : **Les domaines « agricoles » ou « non agricoles » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière** en matière de restauration ou de reconstruction, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration du bâti existant. Afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.

L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée. Ainsi :

La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

La surface de plancher supplémentaire, autorisée de façon mesurée, doit être développée à l'intérieur du (des) bâtiment(s) existant(s).

Les infrastructures liées au photovoltaïque sous forme de champs ou panneaux au sont interdites. L'implantation en toiture est autorisée.

Par principe, l'extension à vocation d'habitat est tolérée, mais de façon limitée.

De la même façon, les nouveaux bâtiments d'exploitation devront s'implanter à moins de 200 mètres d'une construction existante.

La zone agricole doit permettre les affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre du Plan d'Actions de Prévention des Inondations de l'Aude, comme pour la construction d'un nouveau réservoir d'eau potable.

Le secteur est concerné par :

- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609.
- de nombreuses servitudes irrigation A2.
- des servitudes EI6, PT3, I4 et T1.
- le fuseau de la ligne TGV.
- des servitudes AC1.
- une servitude INT1 autour du cimetière.
- la zone Rn du PPRI dont les dispositions réglementaires prévalent sur celles du PLU (se référer à l'annexe 5.1.c du dossier de PLU).
- plusieurs ZNIEFF et périmètre Natura 2000.
- de nombreux gisements archéologiques.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- . **Les extensions à vocation d'habitat** sous toutes les formes, sauf un logement de fonction dans le secteur dévolu aux exploitations équestres.
- . La construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non
- . La transformation en habitation d'abris ou autres bâtiments de toute nature.
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- . Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières
- . L'installation d'éoliennes en zone sensible du canal du midi et en zones A, A0 et Ai

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

Sont admises sous conditions :

En zones A :

Les box à chevaux d'agrément dont l'emprise au sol n'excède pas 3m x 3m et d'une hauteur maximale de 3m.
Le nombre de box est limité à 4 par construction à usage d'habitation existante.

Dans toutes les zones hormis en zone Ai :

- . Les affouillements ou exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est justifiée et sous réserve d'être intégrées dans la volumétrie des bâtiments à usage agricole et d'être limitées à 80 m² de surface de plancher.
- . Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions d'une hauteur maximale de 1.80m et d'une surface maximale de 2mx2m.
- . Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- . Les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés.
- . Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions

En zones A :

1- Pour les domaines à vocation d'habitat

Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- dans la limite de 20% d'emprise au sol
- **et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.**

2- Dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU :

La construction nouvelle de bâtiments d'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants du domaine (dans un rayon de 200m de l'exploitation existante) et dont la surface et le nombre devront être cohérents avec les besoins de l'exploitation.

En termes de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :

- Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total.

La construction de nouveaux bâtiments agricoles ou agro-touristiques doit être réalisée par adossement aux constructions existantes ou, en cas d'impossibilité avérée et dûment justifiée, ne puisse être réalisée que dans un rayon de 30 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation agricole existante afin de lutter contre le mitage des paysages et la consommation d'espace.

Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- dans la limite de 20% d'emprise au sol
- ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

Cas particulier de Notre Dame de la Miséricorde :

- . La réhabilitation du bâtiment historique à des fins culturelles.
- . Une seule construction à usage d'habitation pour raison de surveillance ou de gardiennage.

En zones Aé :

Dans le cadre d'une activité économique, pour les nouvelles exploitations équestres :

La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux et du matériel et les équipements nécessaires à l'exploitation.

En termes de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :

- Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total.

La création d'une habitation est tolérée. La surface de plancher totale affectée à l'habitat ne dépassera pas 80 m².

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

En zone A0 :

L'extension des constructions et installations agricoles existantes à condition qu'elle soit nécessaire et liée à l'exploitation agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du patrimoine bâti et à celle des paysages environnants. Cette extension est limitée à 20% de la surface de plancher du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU et avec un maximum de 150 m² d'extension.

Dans les zones sensible et d'influence du Canal du Midi :

Les constructions et installations utiles et nécessaires à l'irrigation collective ou individuelle (abris pour ouvrage hydraulique, station de pompage, surpresseur, bassin de rétention ou de décantation) devront être intégrées au paysage.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

ACCES

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

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 occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur les plans

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

VOIRIE

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

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

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

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur A(1) :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Dans les autres secteurs :

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement intercommunal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain non raccordable au réseau public d'eau potable ou d'assainissement doit, pour être aménageable, présenter des caractéristiques compatibles avec les prescriptions du règlement Sanitaire Départemental et de l'autorité sanitaire.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En bordure de la RD 609, en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 75 m de l'axe de la voie est imposé.
- En bordure des voies départementales, un recul de 15 m/axe est imposé.
- En bordure des voies communales, un recul de 10 m/axe est imposé.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

La couleur des constructions et des façades enduites devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

Les bâtiments d'habitations ont une forme et un volume respectueux des typicités architecturales locales. Toutes couleurs vives sont proscrites, blanc compris. Les murs sont en pierres naturelles ou enduits d'une teinte naturelle locale ou bardage bois. Les toitures sont en tuile romanes d'origine locale (régionale).

Les bâtiments d'activités ont un bardage en bois sur les murs, de couleur naturelle sombre et mate. Toutes couleurs vives sont proscrites, blanc compris.

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

La végétation des abords sera composée d'essences locales.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Sans objet.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des 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 de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

Le territoire naturel de Nissan comporte :

- Une zone NL, correspondant au secteur de l'étang de Neffes. Elle constitue une zone de coupure d'urbanisation et est destinée à des activités de loisirs et sportives.
- Une zone Ne, correspondant au Puech d'Ensérune.
- Une zone Na, correspondant aux aires d'arrêt situées de part et d'autre de la RD 609.
- Une zone Nb, correspondant aux boisements et futaies et quelques espaces boisés classés au sud du village.
- Une zone Nd, correspondant aux sites des anciennes décharges.
- Une zone Nj, destiné à une opération de jardins familiaux.
- Une zone Ns, correspondant à la station d'épuration.
- Une zone Ni, qui correspond à un secteur inondable rouge dans le village.
- Une zone Nf, qui correspond à l'emprise projetée pour la retenue collinaire en amont du Four à Chaux.
- Une zone Nz, qui correspond aux espaces naturels à préserver de la ZAC Enjalbert.

La zone naturelle doit permettre les affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre du Plan d'Actions de Prévention des Inondations de l'Aude.

Le secteur est concerné par :

- des gisements archéologiques, notamment au niveau du secteur Np
- des espaces boisés classés dans certaines zones Nb
- le fuseau TGV au niveau des zones Na et Ns
- l'Amendement Dupont, la servitude PT3, et la zone de bruit de la RD 609 au niveau du secteur Nj
- la zone Rn du PPRI dont les dispositions réglementaires prévalent sur celles du PLU (se référer à l'annexe 5.1.c du dossier de PLU).
- une servitude AC1, notamment au niveau des zones Np et Na
- une servitude électrique I4, au niveau de la zone Nd
- les servitudes A2
- plusieurs Znieff et périmètre Natura 2000

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- . la construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non, sauf en Nj
- . la transformation en habitation d'abris ou autres bâtiments de toutes nature
- . les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- . les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . les carrières
- . les habitations
- . l'installation d'éoliennes en zone sensible ou d'influence du canal du midi

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toutes les zones :

- . Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone.
- . Les affouillements ou exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En zone NL:

Les constructions et installations légères nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ne :

Cas particulier du Site d'Ensérune :

- . le réaménagement du site d'Ensérune (terrains aménagés et boisés pour recevoir le stationnement des véhicules, extension du musée, réhabilitation du logement du gardien)
 - uniquement s'ils s'inscrivent dans le cadre du projet

En zone Ns :

- . les travaux de réhabilitation et d'extension de la station d'épuration
 - nécessaires à son fonctionnement.

En zone Na :

- . les constructions directement liées au fonctionnement des aires de repos et à la desserte des usagers de la route
 - sous réserve du respect de la réglementation édictée par le service gestionnaire de la route.

En zone Nj :

- . les abris de jardins
 - uniquement sous la forme d'une opération d'ensemble
 - **et** sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le site.

En zone Nz :

. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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 le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les occupations et utilisations du sol admise à l'article ND 1 seront interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignées sur le plan.

VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

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

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

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur Ns et Nz :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement intercommunal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

En secteurs Na, Nb, Nd, Ne et NL :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement intercommunal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 5 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Les essences végétales doivent être en lien avec la palette végétale proposée en annexe du présent document.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE I : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

STRATE ARBORÉE



Aulne glutineux



Micocoulier de Provence



Pin parasol



Cèdre



Mûrier blanc et noir



Platane



Chêne vert



Olivier d'Europe,
variétés locales



Saule blanc



Cyprès d'Italie



Oranger des osages



Tamaris commun



Cyprès de Provence



Peuplier blanc



Tilleul à petites
feuilles



Érable de Montpellier



Peuplier d'Italie



Jujubier



Pin d'Alep

STRATE ARBUSTIVE



Arbousier



Gattillier



Nerprun alaterne



Buplèvre ligneux



Genévrier



Pistachier térébinthe



Ciste blanc



Genévrier oxycèdre



Pittosporum



Ciste pourpre



Laurier noble



Romarin



Ciste de Montpellier



Lavatera maritime



Viorne tin



Euphorbe arborescente



Pistachier lentisque



Vigne



Filaire à feuilles étroites



Myrte commun