

Plan Local d'Urbanisme

de TEYRAN

3.1 - REGLEMENT

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	DCM du 26 / 07/ 2010
<i>1^{ère} modification du PLU</i>	<i>DCM du 28 / 06 / 2012</i>
<i>2^{ème} modification du PLU</i>	<i>DCM du 23 / 05 / 2019</i>

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	5
2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
3 – LES ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES NATURELS D'INONDATION	5
4 - ADAPTATIONS MINEURES	6
5 – RAPPELS	6
6 – DEFINITIONS	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	26
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD	39
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	50
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	56
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU	57
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	60
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	70
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	75
TITRE IV ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	80
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	81
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	86

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Teyran (Article L153-1 du code de l'urbanisme).

2 – Division du territoire en zones

Articles R151-17 à R151-24 du code de l'urbanisme créé par décret du 28 décembre 2015 :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

- *« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*
- *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».*
- *« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*
- *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

3 – Les zones concernées par les risques naturels d'inondation

Un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) naturels d'inondation « Bassin versant du Salaison » a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003. Il concerne les communes suivantes : Guzargues, Assas, Teyran, Jacou, Le Crès et Vendargues.

Il détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation.

Conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire concerné est divisé en plusieurs zones. Sur la commune de Teyran, deux types de zones ont été définies :

- la zone rouge «R», correspondant aux champs d'inondation de la Cadoule, du Salaison et de ses affluents (ruisseaux de Transide, de la Passerelle et de Massillan qui est le prolongement du ruisseau de Cassagnoles sur le territoire de la commune de Teyran).

Aucune utilisation ou occupation nouvelle n'est autorisée dans cette zone, de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

- la zone bleue «BU», correspondant aux secteurs urbanisés sur lesquels la hauteur d'eau en crue centennale est inférieure à 0,50m et la vitesse inférieure à 0,50 m/s. Il s'agit des lotissements situés dans le champ d'inondation du Salaison et du ruisseau de la Plaine Guillaume.
Dans cette zone déjà fortement urbanisée, des dispositions techniques permettront de réduire ou de supprimer les conséquences dommageables d'une crue.

Ce Plan de Prévention des Risques d'Inondation constitue une servitude d'utilité publique et est annexé au dossier de PLU.

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

5 – Rappels

- « Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R. 111-27 de Code de l'urbanisme) ;
- Les dispositions du SDIS devront être respectées (en annexe du PLU).

6 – Définitions

Nota : les définitions du présent règlement ont une valeur réglementaire, au même titre que le corps du règlement.

▪ Accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cette limite peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

▪ Acrotère

Saillie verticale ou couronnement (muret en béton ou en maçonnerie) d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

▪ Alignement

L'alignement est défini par la limite entre l'espace privé et les « voies ou emprises publiques » telles que définies dans le présent lexique.

▪ Annexe

Construction non rattachée au corps principal et non destinée à l'habitation. A fortiori, elle ne vise pas la création de logement supplémentaire. Il s'agit de locaux techniques tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin,

garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines,.... Cette construction, indépendante et non attenante au bâtiment principal, a une emprise maximale de 30 m² et une hauteur maximale de 2,5 m.

▪ **Constructions individuelles / collectives**

Les constructions individuelles forment une seule unité de logement, ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser de parties communes. Les immeubles collectifs comportent plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties communes.

▪ **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

▪ **Desserte**

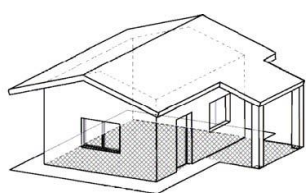
La voie constitue la desserte de la parcelle qui fait l'objet d'un projet. Les terrains doivent être desservis par des voies (dans les secteurs urbanisés) ou des chemins (généralement en zones naturelles et agricoles) dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, ils doivent également permettre d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur, et ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

▪ **Emprise au sol**

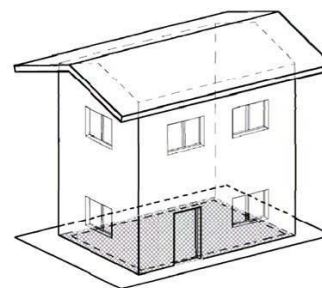
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol, à l'exception des éléments de modénature et des débords de couverture dans la limite de 50 cm, ainsi que des tonnelles, pergolas ou brises soleils.

Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative (inférieurs à 0,60 m), tels que terrasses, aires de stationnement non couvertes ou en sous-sol, etc. ;
- les piscines qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.



Emprise au sol



▪ **Espaces libres / espaces libres en pleine terre / espaces libres perméables**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non bâtis et non imperméabilisés. Les espaces libres en pleine terre ou perméables tels que mentionnés dans les articles 13 de chaque zone excluent les piscines, ainsi que les surfaces de stationnement des véhicules motorisés et leurs accès. Les accès piétons ainsi que les terrasses peuvent être comptabilisés dans les espaces perméables, à condition d'être réalisés en matériaux perméables.

■ Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur, on entend par R+1 un bâtiment comportant un rez-de-chaussée et un étage. Les sous-sols semi-enterrés dont le volume intérieur dépasse du terrain naturel de plus de 60 cm et comportant des fenêtres ou ouvertures sont considérés comme un niveau.

■ Ilots :

Ensemble de bâtiments entièrement bordé par des voies ouvertes à la circulation.

■ Modénature

Ensemble des différents éléments d'ornement et de décors de façade (encadrements, bandeaux, corniches, moulures, frontons, médaillons et frises, etc...), qui dans leurs dispositions et proportions participent au style architectural.

■ Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis d'aménager.

■ Surface de plancher (Art. L. 111-14. et R. 111-22) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

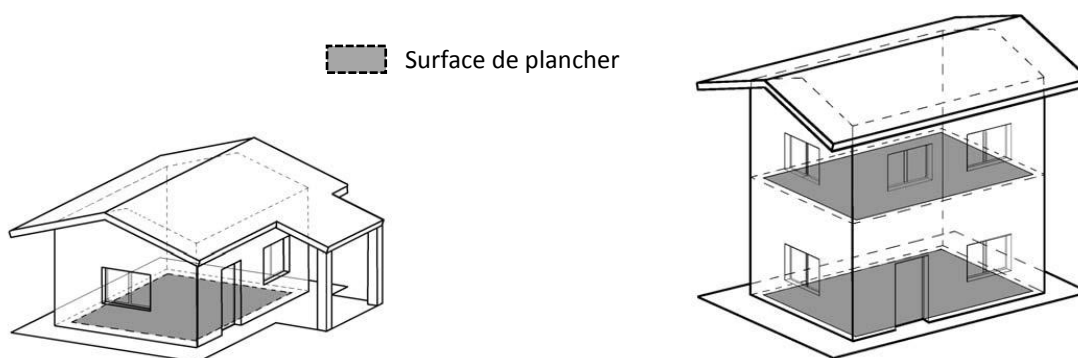
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



- **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

- **Terrain naturel :**

Le terrain naturel est le niveau du terrain existant avant toutes modifications, terrassements et travaux.

- **Toiture terrasse végétalisée :**

La végétalisation des toitures consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente.

- **« Voie et emprise publique » au sens de l'article 3 :**

On entend par « voies et emprises publiques » au sens de l'article 3 de chaque zone, les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc...) qui leurs sont associés.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA****UA****Caractère de la zone :**

La zone UA correspond au cœur historique du village situé en promontoire. Les constructions ont été édifiées au fil des siècles autour du château médiéval transformé au XIX^{ème} siècle en église, dont les tours sont toujours visibles dans les ruelles adjacentes. Les maisons proches ont pour la plupart une origine très ancienne en lien avec cette époque.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation « générale » (regroupant habitat, services et activités diverses) et de forte densité, caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public, dont la typicité architecturale devra être préservée.

Elle comprend deux secteurs UA1 et UA2, de hauteur différenciée.

Elle est concernée par des règles de protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui encadre plus strictement les interventions sur les constructions existantes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...);
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- la transformation des garages en rez-de-chaussée est interdite pour une destination d'habitation, lorsqu'il n'est pas possible de créer de nouveaux stationnements sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation d'un logement existant et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

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

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter

ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- **Servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : toute opération nouvelle comportant 4 logements ou plus, logements déjà existants compris, doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 1/4 du nombre de logements de l'opération. Le nombre de logements locatifs sociaux à prévoir sera arrondi au chiffre supérieur.

Cette servitude s'applique également à tout projet de division de 4 lots ou plus. Dans ce cas, le projet devra clairement faire apparaître le ou les lots grevés par cette servitude.

Cette servitude s'applique à l'unité foncière d'origine. Ainsi, si les divisions foncières ou les créations de logements, en copropriétés ou non, sont réalisées à travers des procédures successives, la servitude s'applique en cumulant l'ensemble des lots et des logements issus de ces divisions, en partant du plan de masse de la première division déposée après l'approbation de la modification n°2 du PLU.

- **Sur l'ensemble de la zone UA :**

- la démolition est soumise à permis de démolir, pour les constructions comme pour les murs et portails anciens. Le permis de démolir peut être refusé si la démolition porte atteinte à la qualité architecturale ou la cohérence urbaine du centre ancien ;
- les coupes d'arbres de haute futaie et/ou anciens -considérés comme remarquables en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère- sont soumises à déclaration préalable ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à conditions qu'ils soient liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et être limités à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

Les caractéristiques des accès doivent en outre permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation. 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. 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.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

§ 2 - Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Elles doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir et abords) d'une voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile sera constituée d'une chaussée d'une largeur comprise entre 3,5 (voie à sens unique) et 5 mètres (voie à double sens), et d'au moins 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre. Les voies traitées sous forme d'espace partagé pourront admettre des profils différents. Pour les voies structurantes et celles intégrant la circulation de transports en commun, la largeur de la chaussée roulante pourra être portée à 6 m pour une voie à double sens.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Néanmoins, des voies nouvelles en impasse inférieure à 100 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles ou du fait de leur enclavement. Elles devront toutefois prévoir, dans la mesure du possible, un prolongement pour les piétons, afin d'assurer un second débouché à la voie. Elles devront en outre être conçues de manière à assurer le retournement des véhicules et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement 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.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2 – Assainissement eaux usées

Le traitement des eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public, avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

4.2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines, de traitement thermique ou de climatisation.

4.3 - Assainissement- eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet.. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

Ces dispositifs de rétention pourront ainsi être de divers types et se compléter pour atteindre le volume recherché : bassin de rétention (avec une préférence pour les simples dépressions dans la parcelle de meilleure intégration paysagère), dispositifs enterrés type chaussée à structures réservoir, tranchée drainante, fossés et noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration, ... La capacité de stockage sera alors calculée selon les estimations des volumes morts procurés par les granulats ou matériaux drainants utilisés.

4.4 – Branchements aux réseaux d'électricité - téléphone - télédistribution - gaz - compteurs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaître en façade..

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade, qui emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur

poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). On recherchera les parties de soubassement. En toutes situations, l'intégration architecturale devra être recherchée.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en métal ou bois plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade (coffrets dits "patrimoine").

4.5. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions, ...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en toiture et ne doivent pas être visibles au tant que possible depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

4.6 - Ordures ménagères

Un local ou emplacement à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction ou à l'opération, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

4.7 - Boîtes aux lettres et digicode

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent, intégrés dans la conception de la porte ou intégrés dans la façade. Elles ne doivent pas être posées en débord de la façade.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

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 ou au domaine public.

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

6.1. Règle générale :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage collectif et des emprises publiques.

Cependant, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, afin de préserver des typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans le centre ancien, telles que les grandes propriétés implantées en retrait par rapport aux voies.

Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, il pourra être autorisé des implantations :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à l'identique de son implantation avant démolition.

6.2. Exceptions :

Nonobstant les dispositions précédentes, une implantation différente peut être autorisée :

- si elle permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- ou si le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- ou si la construction intéresse un terrain présentant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- ou pour les extensions des constructions existantes par surélévation ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.3. Cas particuliers :

- ouvrages en saillie sur les voies et emprises publiques : ils peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique et dans la limite de 50 cm de profondeur par rapport à l'alignement ;
- piscines : non réglementé.

ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement

7.1.1. Règle générale : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (cf. croquis 1 ci-dessous).

Cependant, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, afin de préserver des typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans le centre ancien, telles que les grandes propriétés implantées en retrait vis-à-vis des limites séparatives.

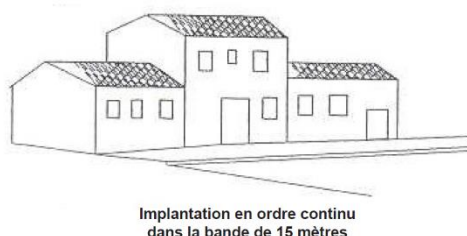
7.1.2. Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve du respect des typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans le centre ancien évoquées ci-dessus :

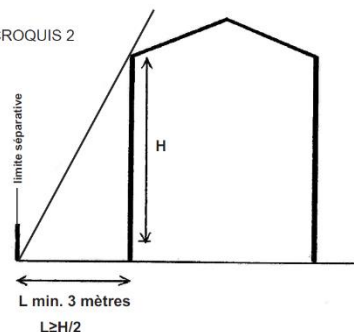
- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- ou lorsque les autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement ;
- ou pour les extensions des constructions existantes par surélévation, à condition de ne pas créer de balcon, de toiture terrasse accessible ou d'ouverture dont l'appui serait à une hauteur inférieure à 1,60 m par rapport au plancher du niveau considéré.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (L) 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 (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$). (cf. croquis 2)

CROQUIS 1



CROQUIS 2



Limite d'application de la règle de recul : cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

7.2 - Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement

7.2.1. Règle générale :

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

Limite d'application de la règle : cette règle de recul s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

7.2.2. Exceptions : les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
- ou si le projet de construction nouvelle jouxte une construction existante située en limite, sous réserve que la nouvelle construction ait une hauteur et un gabarit sensiblement identiques à ceux de la construction sur laquelle elle s'acole ;
- ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet présentant une cohérence urbaine, à l'exception des limites des terrains sur lesquels est réalisé le projet ;
- ou pour les extensions des constructions existantes par surélévation, à condition de ne pas créer de balcon ou toiture terrasse accessible ou d'ouverture dont l'appui serait à une hauteur inférieure à 1,60 m par rapport au plancher du niveau considéré.

En cas de construction en limite séparative, les pentes de la toiture devront être disposées de sorte que les eaux pluviales s'écoulent en totalité sur la parcelle assiette du projet.

7.2.3. Cas particuliers :

- piscines : non réglementé ;
- constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UA - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Cependant, l'emprise au sol maximale pourra être limitée, afin de préserver des typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans le centre ancien.

Article UA - 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale sur le secteur UA1 :

La hauteur maximale des constructions devra être conforme au plan ci-après (cf. page suivante) qui précise les hauteurs autorisées et également le nombre de niveaux maximum des constructions.

10.2. Hauteur maximale sur le secteur UA2 :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles cumulatives :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue) ;
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue (hauteur relative).

10.2.1. Hauteur maximale absolue :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus est limitée à 10,00 mètres et 3 niveaux (R+2).

Lorsque le terrain 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.

10.2.2. Hauteur maximale relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

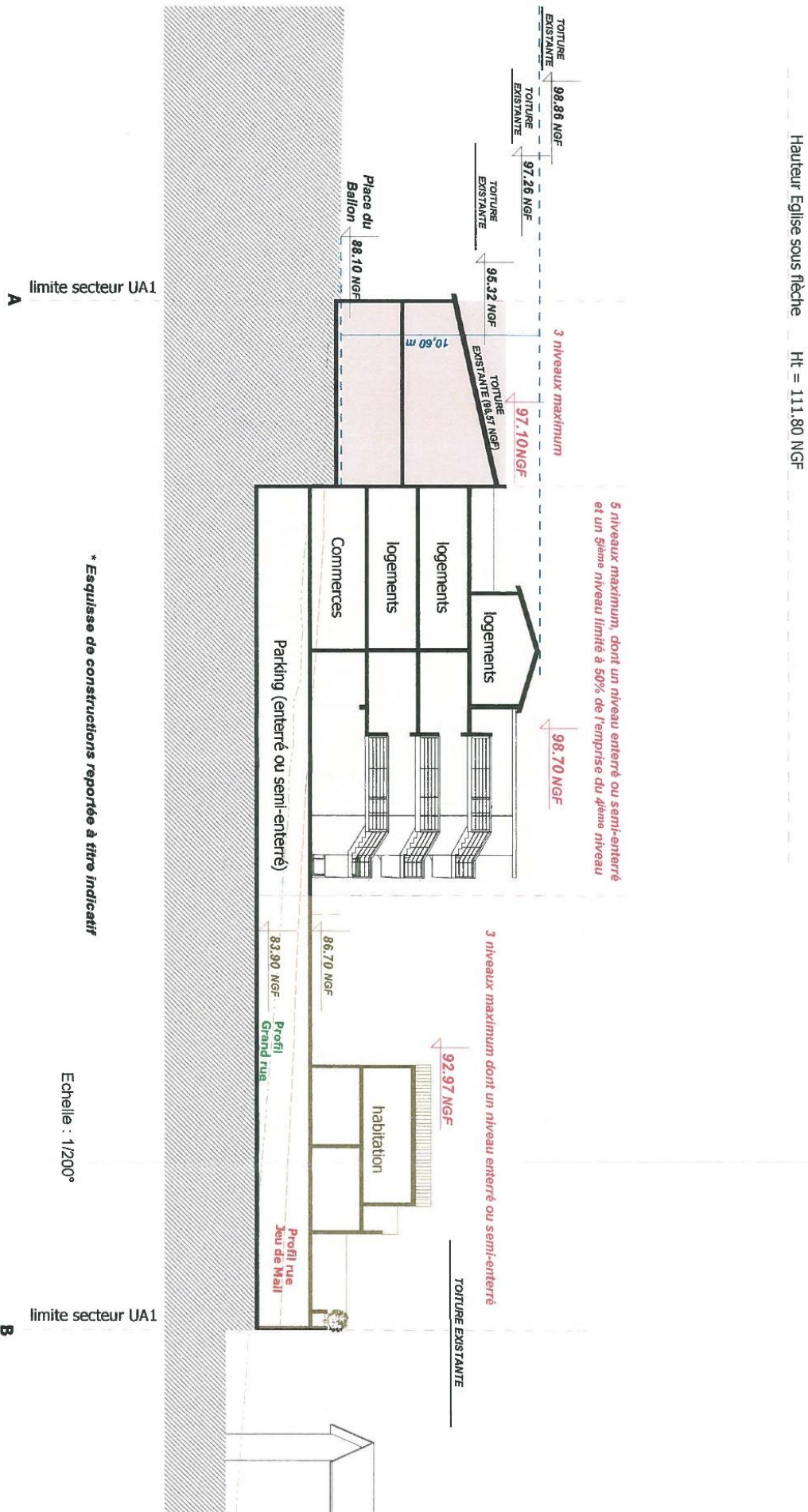
Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

La règle des hauteurs des constructions pour le secteur UA1

Hauteur Eglise sous flèche Ht = 111.80 NGF



ARTICLE UA - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent. L'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doit être soigné afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu.

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

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.

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible.
- tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

11.2. Toitures :**> Orientation et matériaux des toitures en pente**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérisent le centre ancien.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites, sauf dispositions existantes. Pour préserver le caractère morphologique du centre ancien, la toiture à deux pentes pourra être imposée sur le bâtiment principal.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention de manière à assurer les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines. Elles seront comprises entre 25% et 33%.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal de format languedocien. Par extension, pourront être utilisées les tuiles à emboîtement de type « romane » de galbes et teintes équivalents. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale), ainsi qu'une pente comprise entre 15 et 33 %.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques peuvent être admis, à condition d'être intégrés à la toiture.

> **Souches de cheminés** : elles seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

> **Toitures terrasses et terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes)**

Sur les bâtiments existants, seules sont admises les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes), à conditions de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.

Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les acrotères.

> **Ouvrages techniques** : l'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) devra être réduit au maximum. Les ouvrages ou locaux techniques des constructions nouvelles doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. L'ensemble des ouvrages techniques ne devra pas être perceptible depuis la voie publique.

> **Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées**

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce.

La mise en valeur des façades des bâtiments anciens existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, dispositif de pierres de taille apparent à l'origine,...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates, réouverture de baies obturées.

> **Matériaux et couleurs des revêtements des façades**

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des nouveaux enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront préférentiellement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits devront avoir une granulométrie fine.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peut être autorisée en façade arrière à conditions que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> **Percements**

Les percements dans les façades des bâtiments existants doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie.

Des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

> Menuiseries

Les menuiseries devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment. Pour cela, les menuiseries traditionnelles seront favorisées : fenêtres de type "ouvrant à la Française", volets en bois pleins, portes en bois. Il pourra être recouru à d'autres types de menuiseries dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment objet de l'opération et de l'environnement bâti. La couleur blanche est interdite.

> Façade de devanture et enseignes

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter les prescriptions suivantes :

- les couleurs des devantures et de ses accessoires (stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage) doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés ;
- la pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. En position fermé, il devra être en harmonie (couleurs, aspect) avec l'architecture des lieux.
- les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits. L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie ;

> Ventilation, climatisation, paraboles

- Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies ;
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant sont interdites en extérieur, en façade sur rue ainsi qu'en sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur. Sont autorisés les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée, ainsi que les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition d'être traités de la même façon que les descentes pluviales ;
- Les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Elles ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques traditionnelles des clôtures voisines de la rue doit être recherchée (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

> Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les murs de clôture traditionnels, les piliers de portails anciens, ainsi que les murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme signifiés par écrit au propriétaire par les services de la commune, avec reconstruction à l'identique.

> Clôtures nouvelles

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :
 - soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1 m de hauteur et surmonté soit d'une grille en ferronnerie (doublé ou non d'une haie vive d'essence méditerranéenne), soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;
 - les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale, soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement donnée par celle du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle ;
 - la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel initial, avec une tolérance allant jusqu'à 2 mètres le long des voies dont les nuisances sonores seraient considérées comme élevées. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits en bordure de l'espace public :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage d'aspect plastique, canisses d'aspect plastiques, tubes et lisses d'aspect acier ou PVC ;
 - les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,...;
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
 - les clôtures constituées par des fils barbelés.
- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 1,8 m par rapport au terrain naturel initial, murs de soutènement inclus. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

ARTICLE UA - 12 STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures**12.1.1. Prescriptions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte intégreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :

- au moins une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et au moins deux places par logement de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
- une place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, y compris avec création de surface de plancher de moins de 50 m² (en construction nouvelle ou dans les volumes bâtis existants), il ne sera pas exigé de place de stationnement supplémentaire, à condition de ne pas créer de nouveau logement. En cas de création de nouveau logement, la règle principale s'applique (cf points ci-dessus).

En cas d'agrandissement supérieur à 50 m², il sera imposé une place par tranche de 50 m² supplémentaire.

- Pour les commerces : les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 150 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux, le stationnement est imposé au-delà d'un seuil de 50 m² de surface de plancher, à raison d'une place par 30 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles) ;
 - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée) ;

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75 m² par logement ;
- pour les bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables doivent représenter 20% minimum de la surface de la parcelle.

13.2. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés. A défaut, si leur coupe s'avère nécessaire, un arbre de remplacement devra être planté à proximité. Les arbres anciens, en particulier de haute futaie, d'essence végétale locale ou noble, considérés comme remarquables en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère, ne pourront faire l'objet de coupe que pour des raisons de sécurité, dûment justifiées.

Les espaces boisés classés (EBC) représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB****UB****Caractère de la zone :**

La zone UB correspond aux extensions réalisées au 19^{ème} siècle autour du cœur historique, sur le promontoire et les faubourgs aux pieds du village. Le bâti est généralement édifié à l'alignement des rues, avec des jardins et des cours souvent disposés à l'arrière, à l'exception de certaines maisons de maîtres. Les densités sont moyennes. Le végétal est fortement présent (couronne végétale du relief sur lequel est implanté le vieux village).

La zone UB est concernée par des règles graphiques spécifiques mentionnées sur les plans de zonage :

- espaces boisés classés (EBC) (L113-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...)
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- la transformation des garages en rez-de-chaussée est interdite pour une destination d'habitation, lorsqu'il n'est pas possible de créer de nouveaux stationnements sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation d'un logement existant et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
- sur les terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme) : toute construction nouvelle, hormis les abris de jardin de 5 m² d'emprise maximum.

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

- **Servitude de mixité sociale**, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : toute opération nouvelle comportant 4 logements ou plus, logements déjà existants compris, doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 1/4 du nombre de logements de l'opération. Le nombre de logements locatifs sociaux à prévoir sera arrondi au chiffre supérieur.

Cette servitude s'applique également à tout projet de division de 4 lots ou plus. Dans ce cas, le projet devra clairement faire apparaître le ou les lots grevés par cette servitude.

Cette servitude s'applique à l'unité foncière d'origine. Ainsi, si les divisions foncières ou les créations de logements, en copropriétés ou non, sont réalisées à travers des procédures successives, la servitude s'applique en cumulant l'ensemble des lots et des logements issus de ces divisions, en partant du plan de masse de la première division déposée après l'approbation de la modification n°2 du PLU.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette servitude s'applique de manière globale à l'ensemble des logements ou lots prévus dans l'opération.

▪ **Sur l'ensemble de la zone UB, protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

- la démolition est soumise à permis de démolir pour les constructions, comme pour les murs et portails anciens. Le permis de démolir peut ne pas être accordé si la démolition porte atteinte à la qualité architecturale ou la cohérence urbaine des faubourgs ;
- les coupes d'arbres de haute futaie ou/et anciens -considérés comme remarquables en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère- sont soumises à déclaration préalable ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol sont autorisés à condition d'être limités à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte par les véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation.

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. 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.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir et abords) d'une voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile sera constituée d'une chaussée d'une largeur comprise entre 3,5 (voie à sens unique) et 5 mètres (voie à double sens), et d'au moins 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre. Les voies traitées sous forme d'espace partagé pourront admettre des profils différents. Pour les voies structurantes et celles intégrant la circulation de transports en commun, la largeur de la chaussée roulante pourra être portée à 6 m pour une voie à double sens.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Néanmoins, des voies nouvelles en impasse inférieure à 100 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles ou du fait de leur enclavement. Elles devront toutefois prévoir, dans la mesure du possible, un prolongement pour les piétons, afin d'assurer un second débouché à la voie. Elles devront en outre être conçues de manière à assurer le retournement des véhicules et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement 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.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2 – Assainissement eaux usées

Le traitement des eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public, avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

4.2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines, de traitement thermique ou de climatisation.

4.3 - Assainissement- eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet.. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

4.4 – Branchements aux réseaux d'électricité - téléphone - télédistribution - gaz - compteurs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaître en façade.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade, qui emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). On recherchera les parties de soubassement.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en métal ou bois plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade (coffrets dits "patrimoine").

4.5. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en toiture et ne doivent pas être visibles autant que possible depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

4.6 - Ordures ménagères

Un local ou emplacement à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction ou à l'opération, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

4.7 - Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

ARTICLE UB - 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 ou au domaine public.

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

6.1. Règle générale :

Sauf dispositions graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage, les constructions nouvelles doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport à cet alignement.

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

Dans le cas où la voie a fait l'objet d'un élargissement, la limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs et abords jusqu'à la clôture) sera prise comme alignement.

Cependant, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, afin de préserver des typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans les faubourgs, telles que les grandes propriétés implantées en retrait par rapport aux voies.

6.2. Exceptions :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées sous réserve du respect des dispositions graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage et de la préservation des typologies traditionnelles des faubourgs évoquée ci-dessus .

- pour un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- ou lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- ou dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées ;
- ou pour les extensions des constructions existantes par surélévation ;

- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.3. Cas particuliers :

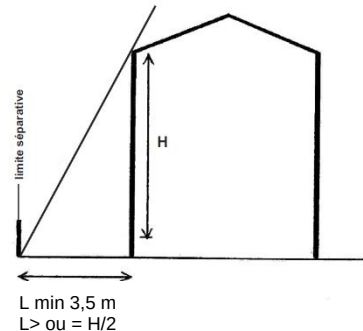
- ouvrages en saillie sur les voies et emprises publiques : ils peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique et dans la limite de 50 cm de profondeur par rapport à l'alignement ;
- piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis de la voie.

ARTICLE UB - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

La distance (L) 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 (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ($L \geq H/2$).

Cependant, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, afin de préserver des typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans les faubourgs, tels que les fronts bâtis (implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre).



En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article 7 devront être respectées sur l'ensemble des limites, y compris vis-à-vis des constructions existantes avant la division.

7.2. Exceptions :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve du respect des dispositions graphiques spécifiques mentionnées sur les plans de zonage et de la préservation des typologies traditionnelles des faubourgs évoquée ci-dessus :

- lorsque la nouvelle construction peut être adossée à une construction existante sur le fond voisin, et à condition que son gabarit soit inférieur et au plus identique à la construction existante ;
- ou à l'intérieur du plan masse d'une opération d'ensemble (voir définition), à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- ou lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble-présentant une cohérence urbaine, à l'exception des limites extérieures des terrains sur lesquels est réalisé le projet ;
- ou pour les constructions existantes non implantées en recul minimum de 3,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives : leur surélévation peut être admise, à conditions de respecter un recul minimum de $L \geq H/2$ et minimum 3 mètres, et que le mur en surélévation ne comporte pas d'ouverture visuelle, à moins d'une ouverture comportant une allège située à une hauteur de 1,80 m minimum par rapport au plancher du niveau considéré ;
- ou pour deux constructions annexes (voir définition), distinctes l'une de l'autre et distantes de l'habitation principale de 4 m minimum ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de construction en limite séparative, les pentes de la toiture devront être disposées de sorte que les eaux pluviales s'écoulent en totalité sur la parcelle assiette du projet.

7.3. Cas particuliers des piscines : Le bord franc des piscines d'une hauteur de 0,6 m maximum par rapport au terrain naturel pourra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives.

ARTICLE UB - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance de retrait des constructions les unes par rapport aux autres ne doit pas être inférieure au tiers de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieur à 4 mètres ($L=H/3 \geq 4$ mètres).

ARTICLE UB - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage et de la préservation de typologies architecturales et urbaines traditionnelles présentes dans les faubourgs, tels que fronts bâtis et maisons de maîtres implantées en retrait par rapport aux voies, l'emprise au sol des constructions sur le terrain d'assiette de l'opération est limitée à 40%.

Dans le cas où les constructions existantes dépassent l'emprise maximum autorisée, seuls les agrandissements en élévation sont autorisés. L'emprise des niveaux à créer ne pourra alors excéder 40 % de la parcelle.

Article UB - 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles cumulatives :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue) ;
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue (hauteur relative).

10.2. Hauteur maximale absolue :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 10 mètres et 3 niveaux (R+2).

Lorsque le terrain 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.

10.2.2. Hauteur maximale relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UB - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent. L'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doit être soigné afin de

concourir à la confortation d'un front bâti structuré, en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu.

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

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.

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible.
- tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

11.2. Toitures :

> Orientation et matériaux des toitures en pente

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérisent le centre ancien.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites, sauf dispositions existantes. Pour préserver le caractère morphologique du centre ancien, la toiture à deux pentes pourra être imposée sur le bâtiment principal.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention de manière à assurer les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines. Elles seront comprises entre 25% et 33%. Pour un même immeuble, ne sera admise qu'une seule valeur de pente, s'il est composé de plusieurs toits.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal de format languedocien. Par extension, pourront être utilisées les tuiles à emboîtement de type « romane » de galbes et teintes équivalents. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques peuvent être admis, à condition d'être intégrés à la toiture.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) ainsi qu'une pente comprise entre 15 et 33 %.

> Souches de cheminées : elles seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

> Toitures terrasses et terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes)

Sur les bâtiments existants, seules sont admises les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes), à conditions de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.

Les toitures terrasses sont interdites, ainsi que les acrotères.

> Ouvrages techniques : l'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) devra être réduit au maximum. Les ouvrages ou locaux techniques des constructions nouvelles doivent être intégrés dans la construction et faire partie

de la composition volumétrique d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. L'ensemble des ouvrages techniques ne devra pas être perceptible depuis la voie publique.

> Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce.

La mise en valeur des façades des bâtiments anciens existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, dispositif de pierres de taille apparent à l'origine,...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates, réouverture de baies obturées.

> Matériaux et couleurs des revêtements des façades

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des nouveaux enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront préférentiellement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits devront avoir une granulométrie fine.

Les façades anciennes pourront également laisser les pierres de constructions apparentes et jointoyées. Dans ce cas, les mortiers utilisés devront avoir des teintes claires, en accords avec le ton des pierres locales.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peut être autorisée en façade arrière à conditions que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Percements

Les percements dans les façades des bâtiments existants doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie.

Des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

> Menuiseries

Les menuiseries devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment. Pour cela, les menuiseries traditionnelles seront favorisées : fenêtres de type "ouvrant à la Française", volets en bois pleins, portes en bois. Il pourra être recouru à d'autres types de menuiseries dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment objet de l'opération et de l'environnement bâti. La couleur blanche est interdite.

> Façade de devanture et enseignes

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter les prescriptions suivantes :

- les couleurs des devantures et de ses accessoires (stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage) doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés ;
- la pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. En position fermé, il devra être en harmonie (couleurs, aspect) avec l'architecture des lieux ;
- les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits. L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie ;

> Chauffage, ventilation et climatisation

- Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies ;
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant sont interdites en extérieur, en façade sur rue ainsi qu'en sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur. Sont autorisés les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée, ainsi que les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition d'être traités de la même façon que les descentes pluviales ;
- Les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Elles ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.4. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique) et d'autres part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

> Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les clôtures traditionnelles, piliers de portails traditionnels, ainsi que les murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme signifiés par écrit au propriétaire par les services de la commune, avec reconstruction à l'identique.

> Clôtures nouvelles

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :
 - soit d'un mur plein surmonté éventuellement d'une grille en ferronnerie (doublé ou non d'une haie vive d'essence méditerranéenne), soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;
 - les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale, soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement données par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle ;

- la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel initial, avec une tolérance allant jusqu'à 2 mètres le long des voies dont les nuisances sonores seraient considérées comme élevées et 2,2 m le long des routes départementales. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits en bordure de l'espace public :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage d'aspect plastique, canisses d'aspect plastique, tubes et lisses d'aspect acier ou PVC ;
 - les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,...
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
 - les clôtures constituées par des fils barbelés.
- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 1,8 m par rapport au terrain naturel initial. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

ARTICLE UB - 12 STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte structurantes intégreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o au moins une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et au moins deux places par logement de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
 - o une place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, y compris avec création de surface de plancher de moins de 50 m² (en construction nouvelle ou dans les volumes bâtis existants), il ne sera pas exigé de place de stationnement supplémentaire, à condition de ne pas créer de nouveau logement. En cas de création de nouveau logement, la règle principale s'applique (cf points ci-dessus).

En cas d'agrandissement supérieur à 50 m², il sera imposé une place par tranche de 50 m² supplémentaire

- Pour les commerces : pour les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 150 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux, le stationnement est imposé au-delà d'un seuil de 50 m² de surface de plancher, à raison d'une place par 30 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles) ;
 - o deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée) ;

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75 m² par logement ;
- pour les bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter au minimum :

- 60% d'espaces libres ;
- 30 % d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables.

(Nota : ces % sont à calculer au regard de la superficie de la parcelle support de l'opération).

13.2. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés. A défaut, si leur coupe s'avère nécessaire, un arbre de remplacement devra être planté à proximité. Les arbres anciens, en particulier de haute futaie, d'essence végétale locale ou noble, considérés comme remarquables en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère, ne pourront faire l'objet de coupe que pour des raisons de sécurité, dûment justifiées.

Les espaces boisés classés (EBC) représentés sur les plans de zonage, qui sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue. Si elles comportent des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,...) et accompagnés de plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement)

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

UD

Caractère de la zone :

La zone UD est une zone urbaine à vocation générale (habitat, équipements, services). Elle regroupe principalement les extensions résidentielles contemporaines autour du centre ancien.

Elle comprend quatre secteurs de densités dégressives :

- en UDa, correspondant au « centre élargit » du village sur le promontoire ;
- en UDb, correspondant aux secteurs résidentiels du « pied du village » et de la plaine proches du centre ;
- en UDC, correspondant aux secteurs résidentiels de sensibilités paysagères ou hydrauliques ;
- en UDD, correspondant aux secteurs résidentiels les plus éloignés du centre du village.

La zone UD est concernée par des règles graphiques spécifiques mentionnées sur les plans de zonage :

- espaces boisés classés (EBC) (L113-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La zone UD est également concernée par des risques d'inondations, identifiés par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) naturels d'Inondation « Bassin versant du Salaison », approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003. Le zonage réglementaire du PPRi est reporté sur le plan de zonage à titre informatif. Pour chaque zone de risque mentionnée, il convient de se reporter au règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

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

ARTICLE UD -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow...) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- Sur les zones de risque inondation identifiées par le PPRi « Bassin versant du Salaison » approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003, toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

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

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou

troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances.

- **Servitude de mixité sociale**, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : sur l'ensemble de la zone, toute opération nouvelle comportant 4 logements ou plus, logements déjà existants compris, doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 1/4 du nombre de logements de l'opération. Le nombre de logements locatifs sociaux à prévoir sera arrondi au chiffre supérieur.

Cette servitude s'applique également à tout projet de division de 4 lots ou plus. Dans ce cas, le projet de division devra clairement faire apparaître le ou les lots grevés par cette servitude.

Cette servitude s'applique à l'unité foncière d'origine. Ainsi, si les divisions foncières ou les créations de logements, en copropriétés ou non, sont réalisées à travers des procédures successives, la servitude s'applique en cumulant l'ensemble des lots et des logements issus de ces divisions, en partant du plan de masse de la première demande de division déposée après l'approbation de la modification n°2 du PLU.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble cette servitude s'applique de manière globale à l'ensemble des logements ou lots prévus dans l'opération.

- **Emplacement réservé en application du 4° de l'article L151-41** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont la nature est précisée dans la liste des emplacements réservés (pièce 4.1 du PLU) ;
- **Sur l'ensemble de la zone UD :**
 - les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
 - les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et d'être limités à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.
- **Sur les zones de risque inondation identifiées par le PPRI «Bassin versant du Salaison» approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003 :** les occupations et utilisations du sol admises devront en outre répondre aux conditions imposées par le règlement du PPRI annexé au dossier de PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m. En fonction de la typologie de la voie, le gestionnaire de la voie pourra imposer une largeur plus importante sans dépasser 5 m et un recul par rapport à la voie de maximum 1 m pour le portail.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte par les véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation.

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. 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.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir et abords) d'une voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile sera constituée d'une chaussée d'une largeur comprise entre 3,5 (voie à sens unique) et 5 mètres (voie à double sens), et d'au moins 1 cheminement piétons (trottoir ou traitement garantissant un cheminement accessible) d'une largeur minimale de 1,5 mètre. Les voies traitées sous forme d'espace partagé peuvent admettre des profils différents. Pour les voies structurantes et celles intégrant la circulation de transports en commun, la largeur de la chaussée roulante pourra être portée à 6 m pour une voie à double sens.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Néanmoins, des voies nouvelles en impasse inférieure à 100 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles ou du fait de leur enclavement. Elles devront toutefois prévoir, dans la mesure du possible, un prolongement pour les piétons, afin d'assurer un second débouché à la voie. Elles devront en outre être conçues de manière à assurer le retournement des véhicules et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE UD-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement 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.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2 – Assainissement eaux usées

Le traitement des eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique de raccordement des eaux usées domestiques au réseau public, avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

4.2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines, de traitement thermique ou de climatisation.

4.3 - Assainissement- eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet.. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

4.4 – Branchements aux réseaux d'électricité - téléphone - télédistribution - gaz - compteurs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaître en façade.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade, qui emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.5. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en toiture et ne doivent pas être visibles au tant que possible depuis l'espace public.

4.6 - Ordures ménagères

Un local ou emplacement à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction ou à l'opération, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

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 ou au domaine public.

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

6.1. Règle générale :

Les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul pourra être réduit à 3,5 m en bordure des chemins exclusivement piétonniers.

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

Dans le cas où la voie a fait l'objet d'un élargissement, la limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs et abords jusqu'à la clôture) sera prise comme alignement.

6.2. Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée dans la bande de 5 m par rapport à la voie ;
- dans le cadre d'opération d'ensemble ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

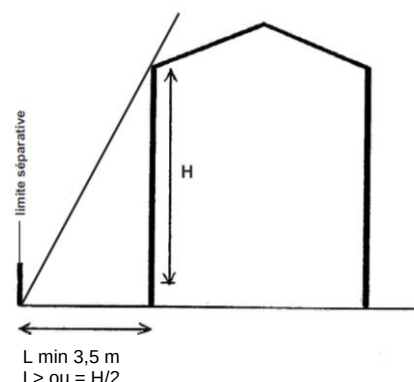
6.3. Cas particulier :

- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis de la voie.

ARTICLE UD - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

- La distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3,5 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) ;
- Cette règle de retrait s'applique également vis à vis des limites avec la zone A ou N, dans le cas où l'unité foncière ou la parcelle est concernée par plusieurs zones.



En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article 7 devront être respectées sur l'ensemble des limites, y compris vis-à-vis des constructions existantes avant la division.

7.2. Exceptions :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour un bâti, à usage exclusif de garage, accolé à l'habitation sur une seule des limites séparatives latérales ou en fond de parcelle dans la marge de retrait imposée des 3,50 m minimum. Ce bâti ne devra pas dépasser 2,50 m de hauteur totale et 30 m² d'emprise au sol. En outre, celui-ci ne pourra être transformé en habitation ;
- à l'intérieur du plan de masse d'une opération d'ensemble (voir définition), à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- ou lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet présentant une cohérence architecturale et urbaine, à l'exception des limites extérieures des terrains sur lesquels est réalisé le projet ;
- ou pour les constructions existantes non implantées en recul minimum de 3,5 mètres vis-à-vis des limites séparatives : leur surélévation peut être admise, à conditions de respecter un recul minimum de $L \geq H/2$ et minimum 3 mètres, et que le mur en surélévation ne comporte pas d'ouverture visuelle, sauf si cette ouverture possède une allège située à une hauteur de 1,80 m minimum par rapport au plancher du niveau considéré ;
- ou pour deux constructions annexes (voir définition), distinctes l'une de l'autre et distantes de l'habitation principale de 4 m minimum ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

7.3. Cas particuliers :

- piscines : le bord franc du bassin des piscines d'une hauteur de 0,6 m maximum par rapport au terrain naturel pourra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- les locaux techniques des piscines devront être implantés à 3,50 m minimum des limites séparatives latérales ou du fond de parcelle ou à 1 m minimum s'ils sont enterrés.

ARTICLE UD - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës, à usage d'habitation, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 7 m.

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale, ainsi que pour les piscines.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à :

- en UDa : 30% ;
- en UDb : 25% ;
- en UDc : 20% ;
- en UDd : 15%.

Dans le cas où les constructions existantes dépassent l'emprise maximum autorisée, les agrandissements ne pourront se faire qu'en hauteur et dans la limite de l'emprise au sol de la zone concernée.

Article UD - 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8,50 mètres et 2 niveaux (R+1).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu des façades des bâtiments.

ARTICLE UD - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent. Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception architecturale contemporaine.

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.

Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessous peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, compte-tenu de leur caractère.

11.2. Toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 25% et 33%. L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal de format languedocien. Par extension, pourront être utilisées les tuiles à emboîtement de type « romane » de galbes et teintes équivalents. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les acrotères sont interdits sauf pour les toitures terrasses. Dans ce cas, ils seront limités à 0,60 m de hauteur.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale) ainsi qu'une pente comprise entre 15 et 33 %.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture ou toiture terrasse à conditions d'être intégrées à la toiture et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses végétalisées et dans la mesure où elles ne dépassent pas 25% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses pour les annexes seront obligatoirement des toitures inaccessibles.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public. L'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) devra être réduit au maximum. Ils doivent être intégrés dans la conception de la construction, faire partie de la composition volumétrique d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie ou l'emprise publique.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

La couleur des enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront préférentiellement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits devront avoir une granulométrie fine.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

La conception de la façade commerciale par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

11.4. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :
 - soit d'un mur plein surmonté éventuellement d'une grille ou barreaudage (doublé ou non d'une haie vive d'essence méditerranéenne), soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;
 - les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierres locales montées et enduites au mortier chaux et sable, soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement données par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle ;

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel initial. Il pourra être toléré une hauteur maximum de 2 mètres le long des voies dont les nuisances sonores seraient considérées comme élevées et 2,2 m le long des routes départementales.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits en bordure de l'espace public :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage d'aspect plastique, canisses d'aspect plastiques, tubes et lisses d'aspect acier ou PVC ;
 - les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,...;
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
 - les clôtures constituées par des fils barbelés.
- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 1,8 m par rapport au terrain naturel initial. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
 - Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures en dur (murs, panneaux, etc.) y sont interdites.
 - Les clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation devront obligatoirement être perméables. Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

Dans le cas des équipements publics, les hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

ARTICLE UD - 12 STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte structurantes intégreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, graves ou stabilisé, chaussées réservoirs, etc.).

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
 - au moins deux places par logement de 150 m² de surface de plancher (SdP) maximum. Au-delà, le logement devra prévoir une place par tranche de 50 m² de SdP supplémentaire. Ces règles s'appliquent également en cas d'agrandissement d'un logement existant ;
 - une place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;
- Pour les commerces : il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinés aux bureaux, y compris les bâtiments publics, il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- Pour les activités artisanales : il est imposé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux lits-chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles) ;
 - o deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée) ;

Les places de stationnement exigées peuvent être couvertes, sous réserve de rester ouvertes (parking non clos) et être facilement accessibles.

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 5 m²;
- pour les bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

La surface parcellaire devra comporter au minimum :

- en UDa : 45% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables ;
- en UDb : 50% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables ;
- en UDc : 55% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables ;
- en UDe : 65% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables.

13.2. Plantations

Les arbres existants doivent être conservés. A défaut, si leur coupe s'avère nécessaire, un arbre de remplacement devra être planté à proximité. Les arbres anciens, en particulier de haute futaie, d'essence végétale locale ou noble, considérés comme remarquables en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère, ne pourront faire l'objet de coupe que pour des raisons de sécurité, dûment justifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue. Si elles comportent des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,...) et accompagnés de plantations.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées.

Les espaces boisés classés (EBC) représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	---

Non réglementé.

UE**CHAPITRE III
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE****Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone dédiée aux activités secondaires (industries, artisanat) et tertiaires (services, bureaux, commerces).

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UE1, dans lequel les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions ;
- le secteur UE2, dans lequel les constructions à usage d'habitation sont interdites.

La zone UE est concernée en partie par des risques d'inondations, identifiés par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I.) naturels d'Inondation « Bassin versant du Salaison », approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003. Le zonage réglementaire du PPRi est reporté sur le plan de zonage à titre informatif. Pour chaque zone de risque mentionnée, il convient de se reporter au règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée et entraînant une modification permanente du terrain naturel ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée et d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les piscines ;
- Sur les zones de risque inondation identifiées par le PPRi «Bassin versant du Salaison» approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003 : toute construction est interdite.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Pour le secteur UE1 sont également admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsque celles-ci sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et à condition d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées, dans le corps de ceux-ci et sans dépasser 110 m² de SDP par unité foncière et 30% de la SDP totale de l'activité. Les habitations devront obligatoirement rester associées aux bâtiments d'activité dont elles assurent la direction, la surveillance ou le gardiennage. Elles ne pourront faire l'objet d'une division parcellaire vis-à-vis de l'établissement auquel elles ont été initialement liées, à condition que la SdP de la partie habitation ne représente pas plus de 30 % de la SdP de l'activité faisant l'objet de la division.

Sur les zones de risque inondation identifiées par le PPRI «Bassin versant du Salaison» approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003 : les occupations et utilisations du sol admises devront en outre répondre aux conditions imposées par le règlement du PPRI annexé au dossier de PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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.

Les accès et voie d'accès devront avoir une largeur minimale de 5m

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

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. 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.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc ... (largeur minimale de la voie : 3.50 mètres). Elles doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement 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.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2 – Assainissement des eaux usées

Le traitement des eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.2.1 - Eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.2.2.- Eaux usées domestiques

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Il est rappelé que les habitations nouvelles ne sont pas autorisées sur la zone.

4.2.3 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet.. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz doivent être établis en souterrain.

4.4 - Ordures ménagères

Un emplacement à container avec un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou de l'activité devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE UE 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 ou au domaine public.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance (L) horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- soit dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

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 PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE UE - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Dans le cas où les constructions existantes dépassent l'emprise maximum autorisée, seuls les agrandissements en élévation sont autorisés. L'emprise des niveaux à créer ne pourra alors excéder 60 % de la parcelle.

ARTICLE UE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus est fixée à 8 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE UE - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent. Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception architecturale contemporaine.

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.

Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit.

11.1 - Toitures

Les toitures doivent être traitées de manière à permettre une intégration optimale du bâtiment à son environnement.

11.2 - Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures en bordure de l'espace public ne devra pas excéder 1,80 mètre (mur ou/et grillage)

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons de sécurité avec une limite maximale fixée à 2,20 mètres.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire

11.3 - Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être intégrée à l'architecture.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1. Prescriptions générales :

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

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, graves ou stabilisé, chaussées réservoirs, etc.).

12.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les commerces et services assimilables à des commerces : les unités commerciales dont la surface de vente est inférieure à 150 m², il n'est pas imposé la réalisation de place de stationnement. Au-delà de ce seuil, il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les activités industrielles et artisanales : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

La surface parcellaire devra comporter au minimum 20% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméable.

Les aires de stationnement doivent être plantées au moins à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain ou quatre places de stationnement.

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

Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue.

Un traitement paysager d'entrée de ville devra être prévu le long de la RD21.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE I :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0AU****0AU****Caractère de la zone :**

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à plus long terme.

Son aménagement immédiat n'est pas possible compte tenu de l'insuffisance des équipements programmés pour le court terme.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone est protégée. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Le secteur de Gratesole fait l'objet d'une orientation d'aménagement (Cf. pièce 2.2).

La zone 0AU est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) (Cf. Les servitudes d'utilité publique, pièce 4.2.).

SECTION I - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 0AU - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles, hormis les extensions des constructions existantes aux conditions de l'article 0AU – 2 suivant ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 0AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changés ;
- Les agrandissements d'immeubles existants, à concurrence de 40 m² maximum et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant ;
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés ;

- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à conditions d'être liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et d'être limités à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 0AU - 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 0AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 0AU - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 0AU - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de 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 des routes départementales.

Pour les autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

Les équipements d'infrastructure et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite du domaine public.

ARTICLE 0AU 7 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et extensions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 0AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE 0AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 0AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (R+1).

ARTICLE 0AU 11 : - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 0AU 12 : - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 0AU 13 : - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 0AU 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

L'extension des constructions existantes est limité à 40 m² maximum.

1AU

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Les secteurs 1AUa et 1AUb, destinés principalement à l'habitation, dont l'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs et selon les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes définies dans la pièce 2.2. du dossier de PLU ;
- le secteur 1AUcz destiné principalement à l'habitat groupé ou individuel, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur, dont l'urbanisation se fera dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.). Il fait l'objet d'orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2 du dossier de PLU) ;
- le secteur 1AUu destiné à recevoir des équipements sportifs.

NOTA :

Le secteur 1AUcz est en partie concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I.) (Cf. Les servitudes d'utilité publique, pièce 4.2.).

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les occupations ou utilisations du sol admises, ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et

au milieu naturel à moins que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- L'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUb est autorisée uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur chacun des secteurs et selon les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes définies dans la pièce n°2.2 du dossier de P.L.U. ;
- L'urbanisation du secteur 1AUcz est autorisée uniquement dans le cadre d'une ZAC et suivant les orientations définies dans la pièce n°2.2 du dossier de P.L.U. ;
- Servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

Toute opération nouvelle comportant 4 logements ou plus, logements déjà existants compris, doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 1/4 du nombre de logements de l'opération. Le nombre de logements locatifs sociaux à prévoir sera arrondi au chiffre supérieur.

Cette servitude s'applique également à tout projet de division de 4 lots ou plus. Dans ce cas, le projet de division devra clairement faire apparaître le ou les lots grevés par cette servitude.

Cette servitude s'applique à l'unité foncière d'origine. Ainsi, si les divisions foncières ou les créations de logements, en copropriétés ou non, sont réalisées à travers des procédures successives, la servitude s'applique en cumulant l'ensemble des lots et des logements issus de ces divisions, en partant du plan de masse de la première division déposée après l'approbation de la modification n°2 du PLU.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette servitude s'applique de manière globale à l'ensemble des logements ou lots prévus dans l'opération.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à conditions d'être liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et d'être limités à 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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.

Les accès devront avoir une largeur minimale de 4m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte par les véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation. 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. 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.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir et abords) d'une voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile sera constituée d'une chaussée d'une largeur comprise entre 3,5 (voie à sens unique) et 5 mètres (voie à double sens), et d'au moins 1 cheminement piétons de 1,5 mètre de large minimum (trottoir ou traitement garantissant un cheminement accessible). Les voies traitées sous forme d'espace partagé pourront admettre des profils différents. Pour les voies structurantes et celles intégrant la circulation de transports en commun, la largeur de la chaussée roulante pourra être portée à 6 m pour une voie à double sens.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile structurantes de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Les impasses peuvent être admises pour les autres voies à conditions :

- que leur longueur soit inférieure à 100 m ;
- qu'elles prévoient, dans la mesure du possible, un prolongement pour les piétons, afin d'assurer un second débouché à la voie.

Elles devront en outre être conçues de manière à assurer le retournement des véhicules et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement 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.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2 – Assainissement eaux usées

Le traitement des eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet.. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

4.4. Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz - Compteurs

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaître en façade.

4.5. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en toiture et ne doivent pas être visibles au tant que possible depuis l'espace public.

4.6. Ordures ménagères

Des locaux ou emplacements à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 1AU 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 ou au domaine public.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Sur le secteur 1AUcz :**

L'implantation des constructions à l'alignement est autorisée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où un recul de 5 mètres est imposé.

▪ **Sur les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Règle générale :

Les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul pourra être réduit à 3,5 m en bordure des chemins exclusivement piétonniers.

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

Dans le cas où la voie a fait l'objet d'un élargissement, la limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs et abords jusqu'à la clôture) sera prise comme alignement.

Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- ou dans le cadre de l'opération d'ensemble ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cas particulier :

- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis de la voie.

▪ **Sur le secteur 1AUu :** les installations et constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

▪ **Sur le secteur 1AUcz :**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Pour les parties des constructions non implantées en limites séparatives, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté 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 (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$).

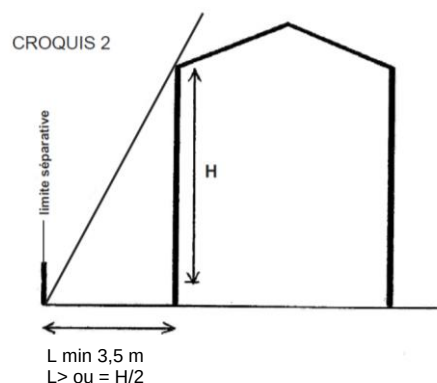
Les débords de toiture sont autorisés sur une largeur maximale de 1.00 mètre hors zone d'implantation.

▪ **Sur les secteurs 1AUa et 1AUb :**

Règle générale : la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un 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 (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ($L \geq H/2$) (cf. croquis 2) ;

Cette règle de retrait s'applique également vis à vis des limites avec la zone A ou N, dans le cas où l'unité foncière ou la parcelle est concernée par plusieurs zones.

En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article 7 devront être respectées sur l'ensemble des limites, y compris vis-à-vis des constructions existantes avant la division.



Exceptions :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel l'opération est réalisée, où un recul de 5 m minimum est imposé ;
- ou lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet présentant une cohérence architecturale et urbaine, à l'exception des limites extérieures des terrains sur lesquels est réalisé le projet ;
- ou pour deux constructions annexes (voir définition), distinctes l'une de l'autre et distantes de l'habitation principale de 4 m minimum ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cas particuliers :

- piscines : le bord franc du bassin des piscines d'une hauteur de 0,6 m maximum par rapport au terrain naturel pourra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ; les locaux techniques des piscines peuvent s'implanter à 1m des limites s'ils sont enterrés.

▪ **Sur le secteur 1AU :**

Les constructions devront être implantées en recul vis-à-vis des limites extérieures du secteur.

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point des limites parcellaires extérieures du secteur qui en sont le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ($L \geq H/2$).

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementée.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions à l'échelle de la parcelle est limité à :

- 40% en 1AUa et 1AUcz ;
- 25% en 1AUb.

Dans le cas où les constructions existantes dépassent l'emprise maximum autorisée, seuls les agrandissements en élévation sont autorisés. L'emprise des niveaux à créer ne pourra alors excéder l'emprise au sol de la zone concernée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8,5 mètres, avec deux niveaux superposés maximum (R+1).

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Non règlementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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.

Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit.

Des dispositions différentes des prescriptions de l'article 11 peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, compte-tenu de leur caractère.

11.2. Toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 25% et 33%. L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal de format languedocien. Par extension, pourront être utilisées les tuiles à emboîtement de type « romane » de galbes et teintes équivalents. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les acrotères sont interdits sauf pour les toitures terrasses. Dans ce cas, ils seront limités à 0,60 m de hauteur.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E, ainsi qu'une pente comprise entre 15 et 33 %.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses et dans la mesure où elles ne dépassent pas 25% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures terrasses pour les annexes seront obligatoirement des toitures inaccessibles.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture ou toiture terrasse à conditions d'être intégrées au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses devront être végétalisées selon les préconisations de ce règlement (glossaire), contribuant ainsi à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales et d'insertion architecturale.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public. L'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) devra être réduit au maximum. Ils doivent être intégrés dans la conception de la construction, faire partie de la composition volumétrique

d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie ou l'emprise publique.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

La couleur des enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront préférentiellement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits devront avoir une granulométrie fine.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

11.4. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :
 - soit d'un mur plein surmonté éventuellement d'une grille ou barreaudage (doublé ou non d'une haie vive d'essence méditerranéenne), soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;
 - les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier chaux et sable, soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement données par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle ;

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel, avec une tolérance allant jusqu'à 2 mètres le long des voies dont les nuisances sonores seraient considérées comme élevées (rue de Montlaur) et 2,2 m le long des routes départementales.

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture du côté de l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits en bordure de l'espace public :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage d'aspect plastique, canisses d'aspect plastiques, tubes et lisses d'aspect acier ou PVC ;
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,...

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures constituées par des fils barbelés.
- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 1,8 m par rapport au terrain naturel initial. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures en dur (murs, panneaux, etc.) y sont interdites.
- Les clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation devront obligatoirement être perméables. Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

Dans le cas des équipements publics, les hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte structurantes intégreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, graves ou stabilisé, chaussées réservoirs, etc.).

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
 - o au moins deux places par logement de 150 m² de surface de plancher (SdP) maximum. Au-delà, le logement devra prévoir une place supplémentaire par tranche de 50 m² de SdP. Ces règles s'appliquent également en cas d'agrandissement d'un logement existant ;
 - o au moins une place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;
- Pour les commerces : il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux, y compris les bâtiments publics, il est imposé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les activités artisanales : il est imposé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;

- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- Pour les établissements d'enseignement :
 - o une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles) ;
 - o deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée) ;

Les aires de stationnement peuvent être couvertes sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- elles doivent rester ouvertes ;
- leur conception soit traitée architecturalement pour s'intégrer aux constructions avoisinantes et pour permettre un accès dans des conditions de sécurité et de visibilité satisfaisante ;
- la hauteur maximale de cet abri couvert ouvert est de 3,5.

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir :

- o pour les habitations collectives : 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 5 m² ;
- o pour les bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

La surface parcellaire devra comporter au minimum :

- en 1AUa et 1AUcz : 35% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou de surfaces perméables ;
- en 1AUb : 50% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou de surfaces perméables ;

13.2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) pour quatre places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

1AUE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée aux activités secondaires (industries, artisanat).

Le secteur 1AUE1 est situé en bordure de la R.D.145 correspondant à la plate-forme d'entrée de l'ancienne carrière.

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

ARTICLE 1AUE - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée sur la zone ;
- les carrières.

ARTICLE 1AUE - 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

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

Sont admis sous conditions :

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées ;
- les agrandissements d'immeubles existants, à concurrence de 50 m² maximum et à conditions :
 - o de ne pas changer la destination initiale des lieux ni de créer de logement supplémentaire ;
 - o et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE - 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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.

Les accès et voie d'accès devront avoir une largeur de 4 m minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

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

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc ... (largeur minimale de la voie : 4 mètres). Elles doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

Toute voie en impasse doit disposer d'une aire de retournement.

ARTICLE 1AUE - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement 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.

4.2 – Assainissement des eaux usées

4.2.1.- Eaux usées domestiques

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Il est rappelé que les habitations ne sont pas autorisées sur la zone.

4.2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est

strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet.. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

4.4 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

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

4.5 - Ordures ménagères

Un emplacement à container avec un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou de l'activité devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 1AUE - 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 ou au domaine public.

ARTICLE 1AUE - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE 1AUE - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance (L) horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- soit dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

ARTICLE 1AUE - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%.

Dans le cas où les constructions existantes dépassent l'emprise maximum autorisée, seuls les agrandissements en élévation sont autorisés. L'emprise des niveaux à créer ne pourra alors excéder l'emprise au sol de la zone concernée.

ARTICLE 1AUE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est fixée à 8 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ARTICLE 1AUE - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent. Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception architecturale contemporaine.

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.

Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit.

1 - Toitures

Les toitures doivent être traitées de manière à permettre une intégration optimale du bâtiment à son environnement.

2 - Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures en bordure de l'espace public ne devra pas excéder 1,80 mètre (mur ou/et grillage)

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons de sécurité avec une limite maximale fixée à 2,20 mètres.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

3 - Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être intégrée à l'architecture.

ARTICLE AUE - 12 : STATIONNEMENT

12.1. Prescriptions générales :

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

Dans les aires collectives de stationnement, les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, graves ou stabilisé, chaussées réservoirs, etc.).

12.2. Nombre de places exigées :

- Pour les activités industrielles et artisanales : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

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

ARTICLE 1AUE - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

La surface parcellaire devra comporter au minimum 20% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou de surfaces perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées au moins à raison d'un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) par 100 m² de terrain ou quatre places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE - 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

1AUL

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractère de la zone :

Cette zone, insuffisamment équipée, a vocation à accueillir un centre aéré.

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

ARTICLE 1AUL - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions non liées à un centre aéré ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles admises sous conditions.

ARTICLE 1AUL - 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les d'équipements collectifs, les centres aérés ne sont admis que si l'opération est cohérente avec un aménagement satisfaisant de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un centre aéré,
- qu'elles relèvent du régime déclaratif,
- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL - 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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.

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

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

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

3.2 - Voirie

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).

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 1AUL - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement des eaux usées

Le traitement des eaux usées doit être conforme au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

4.2.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées.

4.2.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

2.2 - Assainissement des eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est

strictement interdit. En cas de besoin avéré, la modification ou la suppression de ces ouvrages ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une étude hydraulique justifiant des raisons de la modification ou de la suppression, et les mesures prises afin de garantir le bon fonctionnement du réseau pluvial.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires dans le réseau public d'assainissement pluvial ou un exutoire naturel désigné à cet effet. Ces aménagements devront également être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance sur les fonds voisins et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives, ...) sont strictement interdits dans le réseau pluvial ou le sol naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Pour chaque nouvelle construction ou extension significative (plus de 20 m²), un dispositif de rétention des eaux pluviales ou d'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra être réalisé pour assurer une rétention d'un volume de 120 L d'eau par mètre carré imperméabilisé.

Le débit de fuite de ces ouvrages devra être compris entre le débit biennal et le débit quinquennal existants avant l'aménagement.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Gaz

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Ordures ménagères

Un emplacement à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE 1AUL - 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 ou au domaine public.

ARTICLE 1AUL - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 10 mètres de l'axe de la R.D.145.

ARTICLE 1AUL - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3.5 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Pour les constructions existantes, leur modifications sont autorisées à condition de se situer à plus de 3 mètres des limites et de ne pas créer de balcon ou terrasse en étage ou d'ouverture générant un vis-à-vis trop important.

ARTICLE 1AUL - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% à l'échelle de l'opération.

ARTICLE 1AUL - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 1AUL - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

Clôtures :

- les clôtures en dur sont interdites ;
- les clôtures seront constituées de barreaudage, doublés ou non d'une haie vive d'essence méditerranéenne, ou d'une haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;
- les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 m pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés. A défaut, si leur coupe s'avère nécessaire, un arbre de remplacement devra être planté à proximité. Les arbres anciens, en particulier de haute futaie, d'essence végétale locale ou noble, considérés comme remarquables en raison de leur valeur patrimoniale et paysagère, ne pourront faire l'objet de coupe que pour des raisons de sécurité, dûment justifiées.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (force 14/16 au moment de la plantation) au moins par 100 m² de terrain.

Les « espaces boisés classés » portés au plan de zonage sont strictement inconstructibles et soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées et laissés en port libre de manière préférentielle.

Les haies mono végétales et les haies coupées au cordeau sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives.

La zone A comprend un secteur Ap dans lequel toute construction est interdite.

La zone A est en partie concernée par la zone de risque définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) «Bassin versant du Salaison », approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003. Le zonage réglementaire du PPRi est reporté sur le plan de zonage à titre informatif. Pour chaque zone de risque mentionnée, il convient de se reporter au règlement du PPRi annexé au dossier de PLU.

NOTA :

L'exploitation agricole doit être dirigée par un agriculteur à titre principal ou par un gérant en cas de société. Trois conditions cumulatives définissent l'exploitation agricole :

1. L'activité exercée doit être agricole selon la définition de l'article L311-1 du code rural.
2. L'exploitant doit mettre en valeur une surface au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA). Ce seuil est révisé périodiquement. Un arrêté fixe les seuils par nature de culture ou d'élevage.
3. L'exploitant doit être agriculteur à titre principal, c'est-à-dire respecter les conditions cumulatives suivantes : exercer une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMA, y consacrer au moins 50% de son temps de travail, en dégager au moins 50% de ses revenus et bénéficier du régime de protection sociale (AMEXA).

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

ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone, et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires) ;
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, les installations classées non agricoles et les lotissements à usage d'activité ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures ;
- les aires de camping, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2 ;
- les terrains de stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes ;
- les golfs et terrains de jeux.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux travaux d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée et entraînant une modification permanente du terrain naturel

Sur le secteur Ap : toute construction nouvelle est interdite.

Sur l'ensemble de la zone A, le changement de destination des bâtiments agricoles pour un usage autre qu'agricole est interdit.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises dans la zone ;
- les bâtiments techniques à usage agricole nécessaire à l'exploitation agricole :
 - o les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole : leur surface sera cohérente avec les besoins de l'exploitation ;
 - o les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole et sous réserve d'être non nuisibles avec la proximité d'habitations non liées à l'exploitation.
- un bâtiment à usage d'habitation d'une surface de plancher maximale de 150 m² à conditions cumulatives :
 - o d'être nécessaire à l'exploitation agricole et destiné au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - o d'être situé à moins de 10 m des installations ou des bâtiments principaux de l'exploitation ;
 - o d'être réalisé concomitamment ou postérieurement au bâtiment d'exploitation admis à l'alinéa ci-dessus ;
- l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation avec extension éventuelle mais limitée à une SdP totale de 150 m², ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que le sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées ;
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping aménagées en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation ainsi que les gîtes ruraux mais uniquement s'ils sont aménagés par réhabilitation des bâtiments existants sans extension au-delà des murs extérieurs, et sous réserve que l'activité agricole prédomine ;
- les abris à chevaux peuvent être admis à conditions :
 - o que leur surface n'excède pas 20 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur maximum ;
 - o qu'ils soient limités à un seul abri par parcelle d'une surface d'au moins 5 000 m² ;
 - o que leur implantation ne porte pas atteinte à l'activité agricole de la zone, ni aux paysages et à l'harmonie des lieux ;
- les abris « précaires » d'animaux relevant d'une activité agricole sans être une exploitation agricole peuvent être admis à conditions :
 - o que leur surface n'excède pas 5 m² d'emprise au sol et 2 m de hauteur maximum ;
 - o qu'ils soient limités à un abri maximum par tranche de 2 000 m² de terrain ;
 - o que leur implantation ne porte pas atteinte à l'activité agricole de la zone, ni aux paysages et à l'harmonie des lieux ;
- les abris de jardins peuvent être admis à conditions :
 - o que leur surface n'excède pas 5 m² d'emprise au sol ;
 - o qu'ils soient limités à 1 abri maximum par tranche de 5 000 m² de terrain ;
 - o être entièrement réalisés en bois ou similaire, sans soubassement ou fondations en dur ;
- **Sur les zones de risque inondation identifiées par le PPRI «Bassin versant du Salaison» approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003** : les occupations et utilisations du sol admises devront en outre répondre aux conditions imposées par le règlement du PPRI annexé au dossier de PLU (pièce 4.2.a).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

3.2 - 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... (largeur minimale de la voie : 4 mètres).

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

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

4.2 - Assainissement - eaux usées

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. Pour se faire, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

4.3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE A - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Non réglementé pour les équipements d'utilité publique nécessaires aux infrastructures.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres 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

Les constructions à usage d'habitation doivent en outre être situées à moins de 10 mètres du bâtiment principal de l'exploitation.

ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 8,50 m pour les constructions à usage d'habitation
- 10,00 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Clôtures, dans l'ensemble de la zone :

- les clôtures en dur sont interdites ;
- les clôtures seront constituées soit de barreaudage en bois, soit d'une haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'un grillage obligatoirement accompagné d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

11.2. Abris à chevaux, les prescriptions à respecter sont les suivantes :

Volumétrie : la simplicité doit être recherchée. La construction sera de base rectangulaire ou carrée.

L'abri ne pourra être fermé que sur 3 côtés uniquement, laissant ainsi un côté complet ouvert.

Toiture : la toiture doit être à une seule pente, comprise entre 20 et 30%, suivant la nature des matériaux de couverture.

Matériaux :

- Le caractère précaire de ces constructions interdit tout recours à des matériaux de constructions minéraux de type pierre, agglomérés, ciment, béton, tuiles, ... Le matériau usuel sera le bois. Sous peine de demande d'enlèvement, l'insertion paysagère devra être assurée en tenant compte, en particulier, de la topographie des lieux et de la végétation en place. Le choix des teintes des matériaux utilisés devra assurer une insertion paysagère optimale.
- La toiture : elle sera soit en fibrociment ondulé et coloré, soit en d'autres matériaux teintés
- Les murs : les parois verticales seront réalisées en bois, lames verticales ou horizontales, teintées par des lazures (couleur bois) ou laissées naturel.

11.3. Autres abris pour animaux (abris précaires relevant d'une activité agricole) :

Volumétrie : la simplicité doit être recherchée.

Matériaux :

- Le caractère précaire de ces constructions interdit tout recours à des matériaux de constructions minéraux de type pierre, agglomérés, ciment, béton, tuiles, ... Le matériau usuel sera le bois. Sous peine de demande d'enlèvement, l'insertion paysagère devra être assurée en tenant compte, en particulier, de la topographie des lieux et de la végétation en place. Le choix des teintes des matériaux utilisés devra assurer une insertion paysagère optimale ;
- La toiture : elle sera soit en fibrociment ondulé et coloré, soit en d'autres matériaux teintés ;
- Les murs : les parois verticales seront réalisées en bois, lames verticales ou horizontales, teintées par des lazures (couleur bois) ou laissées naturel.

ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT

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

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

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées et laissés en port libre de manière préférentielle.

Les haies mono végétales et les haies coupées au cordeau sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A - 14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

C.O.S. non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitations autorisées sous condition, la surface de plancher maximale est fixée à 150 m².



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur NL, dans lequel des aménagements légers de loisirs de plein air sont autorisés sous réserve de respecter les orientations d'aménagement définies (Cf. pièce 2.2).

Ce secteur comprend également un sous-secteur NLc correspondant à l'ancienne carrière.

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (P.P.R.I) «Bassin versant du Salaison », approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003. Le zonage réglementaire du PPRi est reporté sur le plan de zonage à titre informatif. Pour chaque zone de risque mentionnée, il convient de se reporter au règlement du PPRi annexé au dossier de PLU (cf. pièce 4.2.a).

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

ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- les nouvelles constructions, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 ;
- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures ;
- les entrepôts et tout stockage, sauf ceux admis sous conditions à l'article 2 ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions, sauf les parcs animaliers dans le secteur NL ;
- les parcs résidentiels de loisirs, villages vacances et maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes ;
- les carrières.

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

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

1) Pour l'ensemble de la zone N :

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées ;
- l'extension mesurée, et une seule fois à compter de l'approbation du P.L.U., des bâtiments à usage d'habitation occupés, dans une limite de 20% ou 40 m² de la surface de plancher et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni créer de logement supplémentaire ;
- les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie...) ou à l'accessibilité du site ;

- les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

2) Pour le secteur NL :

Les aménagements dans ce secteur devront respecter les orientations définies (Cf. pièce 2.2).

Seuls des aménagements et des constructions, en structures démontables, mesurés et liés à des activités de loisirs de plein air sont admis.

3) Pour le sous-secteur NLc :

Sont également admis les aménagements et constructions liés aux installations de stockage de déchets inertes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 : - ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - 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... (largeur minimale de la voie : 4 mètres).

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

ARTICLE N - 4 : - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

§ 2 - Assainissement - eaux usées

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. Pour se faire, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et au règlement d'assainissement de la Communauté de Commune du Grand Pic Saint-Loup.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées

ARTICLE N - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 devront être implantées à :

- 15 mètres des routes départementales ;
- 5 mètres des autres voies.

Non réglementé pour les équipements d'utilité publique nécessaires aux infrastructures.

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

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures, dans l'ensemble de la zone :

- les clôtures en dur sont interdites ;
- les clôtures seront constituées soit de barreaudage en bois, soit d'une haie vive d'essence méditerranéenne, soit d'un grillage obligatoirement accompagné d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT

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

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

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées et laissés en port libre de manière préférentielle.

Les haies mono végétales et les haies coupées au cordeau sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé