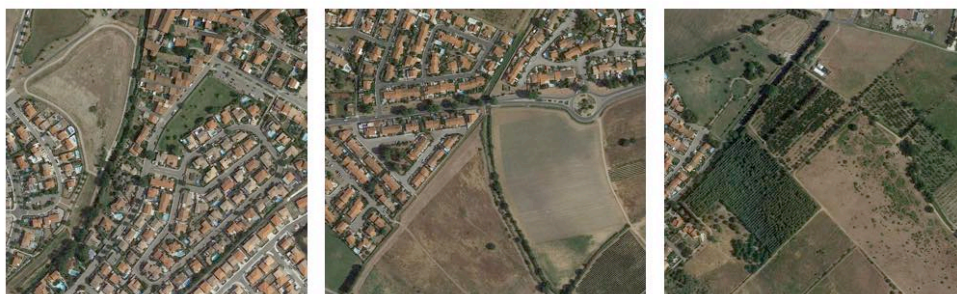


DECLARATION DE PROJET N°2



4

REGLEMENT

PLU approuvé le 18/12/2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le 14/01/2010
Révision simplifiée n°2 approuvée le 17/06/2011
 Modification n°1 approuvée le 17/06/2011
Révision simplifiée n°3 approuvée le 23/07/2012
 Modification n°2 approuvée le 24/06/2013
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du
 PLU approuvée le 19/12/2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 12/10/2015
 Modification n°3 approuvée le 19/04/2017
Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/04/2017
Modification simplifiée n°3 approuvée le 26/04/2018
 Modification simplifiée n°4 approuvée le 4/12/2019
Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU
 approuvée le/...../.....

TITRE I : Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de BAGES.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

I - Règles générales de l'urbanisme

Les dispositions prévues à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux utilisations et occupations du sol sur le territoire de la commune de BAGES, notamment pour ce qui concerne les articles R. 111-2, R.111-4, R. 111-15, R. 111-21.

S'appliquent également sur l'ensemble du territoire communal, nonobstant le P.L.U les articles L. 101-1, L 101-2, L 132-1 à 9, L. 421-1 et L. 421-6 du Code de l'urbanisme.

De même, s'appliquent également les dispositions de ce Code qui font naitre sur les utilisations ou occupations du sol des sujétions supplémentaires issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et qui seront annexées au présent document, sous forme de servitudes d'utilité publique conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

II — Polices spéciales indépendantes du droit de l'urbanisme

S'appliquent aux utilisations ou occupations du sol, nonobstant les dispositions précitées, un ensemble de dispositions concernant les utilisations ou occupations du sol qui n'ont pas à être nécessairement annexées au présent Plan Local d'Urbanisme pour être opposable à tout pétitionnaire d'une autorisation d'utilisation du sol et/ou de construire.

Il en est ainsi des prescriptions issues :

1) des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme

2) des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'en matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995

3) relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'application

4) des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau, et notamment de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application

5) des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol

6) des dispositions issues du Code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol, et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole

7) des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, et de ses décrets d'application

Article 3 - Division du territoire communal en zones

Le territoire de la commune de BAGES couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des zones urbaines qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments.

- des zones à urbaniser destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques 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 bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- une zone agricole délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone agricole.

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

Toutefois, dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

- Une zone inondable concernant à la fois les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Cette zone est représentée au plan annexe au PLU identifiant le risque inondation par des hachures bleues.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser agricoles et naturelles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC

Chapitre 4 : Règlement applicable à la zone UE

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Qualification de la zone UA :

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables il convient de se référer également au Chapitre -1 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions du Code de l'Urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme
- les constructions à destination industrielle
- les éoliennes
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- l'extension et le changement d'affectation des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11
- les cuves de stockage et de vinification implantées en extérieur et liées à l'extension des capacités d'une cave de vinification existante

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation

- l'implantation des relais de téléphonie mobile

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments autorisés doivent respecter les limites d'implantation des bâtiments existants dans l'environnement proche par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur ce recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres. Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires à l'exception des bâtiments donnant sur les RD N°49 et 612 où les saillies sont réglementées conformément aux dispositions du Règlement Départemental de voirie et à condition que ces voies aient une largeur minimale de 8 mètres à moins qu'il existe un trottoir de 1.40m de largeur :

- à 0.10m pour les panneaux publicitaires fixés sur l'alignement
- à 0.16m pour tous attributs et ornements quelconques
- à 0.20m pour les socles de devantures de boutiques
- à 0.22m pour les petits balcons de croisés au-dessus du RDC.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies de circulation ouvertes à l'usage du public est autorisée dans deux cas :

- Si le terrain voisin n'est pas construit.

- S'il existe sur le terrain voisin un bâtiment ne joignant pas la limite séparative

Dans ce cas, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$). Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation règlementaires.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Dans le cas où un dépassement de cette hauteur serait justifié par une amélioration du projet et une meilleure insertion dans le bâti environnant, un dépassement de cette hauteur absolue pourra être autorisé dans la limite d'un mètre.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages publics et d'intérêt collectif.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%, et seront en tuiles canal de récupération sur des immeubles du pays et/ou de couleur rouge. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment.

c) Ouvertures :

Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

d) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'un bâtiment.

Les balcons avec débord de plus de 0,25 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits.

2. Matériaux

a) Façades:

Les façades existantes en pierre du pays et parements de briques de type « cairoux » seront de préférence conservées et/ou intégrées dans le traitement des ouvertures à conserver ou à créer. En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants — s'il s'agit d'une restauration— ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable à la reconstruction du bâtiment, ou dans le cas d'un projet de réhabilitation contemporain, les enduits de façades seront admis.

Dans certains cas, lors de travaux comprenant à la fois restauration d'un existant et reconstruction d'un bâtiment neuf, un traitement mixte des façades (pierres et parements briques / enduits teintés dans la masse) sera admis sous réserve d'une recherche d'intégration maximale du bâtiment nouveau au bâti environnant (harmonie des teintes et des volumes).

Les enduits des façades seront teintés dans la masse, ou en béton projeté taloche ou lisse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes et de rejointoiement des maçonneries existantes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêtture, ainsi que les bacs aciers, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures à l'exception des ouvrages publics et d'intérêt collectif.

Les matériaux de type béton brut, acier corten et les habillages métalliques de qualité avec une tenue garantie dans le temps sont admis dans le cadre de réhabilitation développant une architecture contemporaine et épurée.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de récupération sur des immeubles du pays et/ou de couleur rouge à l'exception des toitures terrasses et des ouvrages publics et d'intérêt collectif.

La pente des annexes peut être inférieure à 30%.

c) Chéneaux, gouttières pendantes et descentes d'eau pluviale :

Ils seront traités au choix du constructeur en zinc, en PVC beige, en cuivre ou en terre cuite mais dans tous les cas dans des couleurs en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries.

d) Ouvertures et volets :

Les menuiseries PVC ou aluminium, y compris les volets roulants, de couleur blanche sont autorisés.

3. Couleurs

Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

En zone inondable (partie hachurée en bleu clair au plan annexé au présent PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur de clôtures ne devra pas dépasser la hauteur de celles existantes afin d'assurer une continuité. Si elles sont constituées d'un mur plein, le

traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades anciennes avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

5. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

7. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

En cas de changement d'affectation d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et/ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas :

- dans le cas où 1 bâtiment existant, objet de la rénovation ou d'un changement de destination, ne comporte pas initialement de garage intégré au bâtiment existant et l'emprise au sol de ladite construction est inférieure ou égale à 30 m² ;
- dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installés au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).
- aux bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pour tout bâtiment nouveau (création ou reconstruction après démolition), il sera aménagé à l'intérieur du volume bâti une place de stationnement par unité de logement créé.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les pyracanthas sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables il convient de se référer également au Chapitre 1 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

ARTICLE UB 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, installation, ou clôture à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau temporaires « la Riberette » et le « Diloubi »

- les portillons et ouvertures de service donnant accès direct depuis les bâtiments aux rives des ravins « Riberette » et Diloubi

- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre

- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme

- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

- les éoliennes

- les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation

- l'implantation des relais de téléphonie mobile

- les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² et 2,50 mètres de hauteur.

- les annexes destinées au stationnement à condition qu'elles ne dépassent pas 25m² et 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés — publics ou privés — sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les chaussées devront comporter a minima un trottoir latéral.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et Telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres et à 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 612 pour les bâtiments confrontant cette voie. Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages publics et d'intérêt collectif.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation règlementaires.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements.

4. Les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 2,50 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 15 m² et 25m² si elles sont destinées au stationnement, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long.

5. Les bâtiments dont le terrain d'assiette joint la rive des ravins « Riberette » et « Diloubi » devront laisser libre de toute occupation du sol — y compris clôtures — une bande de 3 mètres de terrain le long de ces cours d'eau.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation règlementaires.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

La hauteur des constructions annexes et des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%. Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées. La pente des annexes peut être inférieure à 30%.

b) Ouvertures : les baies vitrées sont admises. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le plancher bas du premier étage.

Les balcons donnant sur la voie peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur de minimale de 3 mètres et dans la limite de 0.5 mètre de profondeur en débord par rapport à l'alignement de la voie si celle-ci est inférieure à 5 mètres de large ou dans la limite de 0.80 mètre si la voie est supérieure à 5 mètres de large.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

- Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.
- Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinte dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits à l'exception des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
 - Les matériaux de type béton brut, acier corten et les habillages métalliques de qualité avec une tenue garantie dans le temps sont admis dans le cadre de réhabilitation développant une architecture contemporaine

b) Toitures : les toits des constructions seront recouverts de tuiles canal rouges, flammées, similaire en terre cuite, ou de type méditerranéen. Dans tous les cas, les toitures y compris les toitures terrasses devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement du site.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

En zone inondable (partie hachurée en bleu clair au plan annexe au PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut mais Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

5. Annexes

Les abris de jardin et les annexes d'une surface hors œuvre brute maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 m autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 m autorisée destinées au stationnement sont autorisées jusqu'à 25m²

6. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

8. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement. Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

De plus pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les pyracanthas sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC

Qualification de la zone UC:

La zone UC est destinée :

- A des bâtiments d'habitation neufs pour des logements sociaux et à des constructions et des aménagements nécessaires à leur fonctionnement,
- à des commerces et des logements, dans la partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole,
- à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation. Pour des secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables, il convient de se référer également au chapitre I du titre VI du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

ARTICLE UC 1- Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt agricole ou forestier, de bureaux, et médicales ou paramédicales.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article UC2.
3. Les dépôts quels qu'ils soient.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement temporaire des caravanes.
6. les campings, caravanages, les villages de vacances, les gîtes ruraux, les parcs résidentiels de loisirs, les habitats mobiles, les campings à la ferme, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs...
7. l'ouverture et l'exploitation de sablières, ballastières ou carrières.
8. L'ouverture de terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.
9. Les aérogénérateurs (éoliennes).
10. Les relais de téléphone mobile.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admises :
 - 1.1. Les bâtiments d'habitation, les constructions et tous les aménagements nécessaires à leur fonctionnement,
 - 1.2. Les commerces et les logements, dans la partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole
 - 1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Sont soumises à des conditions particulières :

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol admises en 1 ci-dessus, les affouillements et exhaussements du sol, sous des dispositions du chapitre I du titre VI relatif à la zone inondable et du respect de l'arrêté préfectoral n°20111284-006 du 11 octobre 2011 (forage F1 BIS Cave coopérative)
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve quelles correspondent aux occupations et utilisations du sol admise en 1. Ci-dessus, à l'exclusion des installations interdites dans l'arrêté préfectoral du forage F1BIS Cave coopérative.
- 2.3.

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

L'accès au bâtiment partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole doit s'effectuer exclusivement depuis la route départementale RD 612 (avenue du 8 mai 1945).

L'accès aux bâtiments d'habitations doit s'effectuer exclusivement depuis la voie de desserte des lotissements « Coteaux du Mas Bory » et « Puig Dallat Nord » et la prolongation de cette voie.

2. Voirie

Les bâtiments doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumise à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, avant rejet dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés l'opération envisagée.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés :

- à 15 mètres minimum de la Route Départementale 612 (avenue du 8 mai 1945), à l'exclusion des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés à 3 m minimum de cette voie,
- à 3 mètres minimum de la voie desservant les lotissements « Coteaux du Mas Bory » et « Puig Dallat Nord »,
- à 3 mètres minimum de la prolongation de cette voie,

Dans ces marges de recul, les saillies de toitures, les égouts de toits, les descentes d'eaux pluviales et les balcons d'une profondeur maximale de 0.60 mètre, sont autorisés.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux bâtiments neufs.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être de 3 mètres minimum.

Dans cette marge de recul, les saillies de toitures, les égouts de toits, les descentes d'eaux pluviales et les balcons d'une profondeur maximale de 0.60 mètre, sont autorisés.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fixé :

- une distance minimale de 4 mètres entre la façade sud-ouest de la partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole et les façades nord-est des bâtiments d'habitation lui faisant face (parcelle AL N°6),

- une distance minimale de 4 mètres entre les façades des bâtiments d'habitation (parcelles AL N°5 ET 7).

A l'intérieur de ces distances minimales, les saillies de toitures, les égouts de toits, les descentes d'eaux pluviales et les balcons d'une profondeur maximale de 0.60 mètre, sont autorisés.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale des constructions tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 43% de la surface cadastrale totale des parcelles de la zone.

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions s'appliquent aux bâtiments d'habitation neufs.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir des niveaux des planchers habitables nouvellement créés : 22 m NGF pour les bâtiments d'habitation neufs de la parcelle AL6 et entre 22.10m NGF et 21.70m NGF pour les bâtiments d'habitation neufs des parcelles AL5 et AL7.

Elle s'apprécie jusqu'au sommet des acrotères et des faîtages, les ouvrages techniques les capteurs solaires thermiques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur maximale des bâtiments

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1.Clôtures

Elles présenteront une perméabilité minimale de 80% (pourcentage de vide) et elles seront constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires et horizontales d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

2.façades

Sont autorisés les enduits, les peintures, les briques de parement et les bardages en planche bois.

Les enduits seront talochés ou grattés fin et leurs teintes seront choisies dans le nuancier consultable en mairie.

3.climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades protégées si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quelque soit le côté où le système de climatisation est installé.

4.enseignes

Elles seront fixées en applique au niveau rez-de-chaussée de la façade nord-est du bâtiment (partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole).

5.toitures et couvertures

Sont autorisés :

- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles,
- Les toitures inclinées avec des pentes comprises entre 30 et 33 % et couvertes de tuiles canal en terre cuite rouge.

6. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations

nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les bâtiments d'habitation, le mode de stationnement est en surface. Le nombre d'unité de stationnement doit être au minimum égal au nombre d'unités de logements.

Pour le bâtiment « partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole » le nombre de places de stationnement doit être égal à un minimum de 20.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Sauf impératifs techniques, les surfaces non construites doivent être agrémentées de plantations.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 4 : Règlement applicable à la zone UE

Qualification de la zone UE :

La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel. Elle comprend le sous-secteur UEa délimitant le site de l'actuelle usine de fabrication de produits alimentaires bio. Elle comprend de même le sous-secteur UEb, délimitant le périmètre du site de l'ancienne usine sise route de Villeneuve.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables il convient de se référer également au Chapitre 1 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

ARTICLE UE 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- les piscines
- les établissements sociaux et administratifs
- les entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les villages de vacances et les gîtes ruraux.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale, les établissements d'enseignement, de santé, culturels et sportifs sous réserve que les nuisances engendrées soient compatibles avec les occupations environnantes.

Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est liée à l'exercice de l'activité, à raison d'un seul logement par lot ou réunion de lots et à condition qu'il

soit intégré au bâti principal, à l'étage, dans la limite de 100m² de surface de plancher à l'exception du secteur UEb où ils sont strictement interdits ».

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire.

Si les bâtiments projetés — publics ou privés — sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumise à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, avant rejet dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés l'opération envisagée.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2. En limite séparative arrière, le prospect de $L=H/2$ devra être obligatoirement respecté sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

3. Dans les sous-secteurs UEa et UEb, l'alignement des extensions pourront se réaliser dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non-contigus, il devra toujours être aménagé une distance correspondant à la somme des hauteurs divisée par deux $((H+H')/2)$ des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Pour l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est fixé à 40% de la surface du terrain d'assiette.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le sous-secteur UEa.

Dans le sous-secteur UEb le coefficient d'emprise au sol est fixé à 54 % de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel et s'apprécie jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

Les annexes doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

1. Toitures :

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%. Dans le sous-secteur UEa, les toitures présenteront des pentes supérieures ou égales à 3%.

2. Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière). Les hangars non colorés sont autorisés sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement du site. Le blanc cru est interdit.

3. Couvertures :

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc... de teinte naturelle homogène.

4. Clôtures

En zone inondable (partie hachurée au plan de zonage réglementaire du présent PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2 mètres. La plantation de haies vives en limite parcellaire est obligatoire. Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au-dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

5. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Une zone de stationnement continu sera aménagée entre la voie publique et les bâtiments ou clôtures sur 5,50 m minimum de profondeur. Pour

les entreprises artisanales, commerciales et de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, d'atelier, de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code de commerce et au 10 de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demie la surface plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place par emploi.

De plus pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

**TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
dites « zones AU »**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU2

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AU3

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 3AU

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 4AU

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Qualification de la zone 1AU :

La zone 1AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- ✓ le sous secteur 1AU1 correspond à l'aménagement du secteur Puig Dallat, soumis à projet d'ensemble et composé des sous secteurs suivants :
 - un sous secteur 1AU1a correspondant à une zone à vocation d'habitat dense
 - un sous secteur 1AU1b correspondant à une zone d'habitat mixte
 - un sous secteur 1AU1c correspondant à une zone à vocation d'habitat résidentiel
 - un sous-secteur 1AU1d correspondant à une zone à vocation d'habitat dense
 - un sous secteur 1AU1e correspondant à une zone réservée aux équipements publics (caserne des pompiers)
 - un sous secteur 1AU1p correspondant à une zone paysagère pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques.

L'urbanisation de la zone 1AU1 est conditionnée par la réalisation de systèmes de rétention. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est conditionnée par le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

- ✓ le sous secteur 1AU2 qui correspond :
 - d'une part à l'aménagement du secteur Els Omells
 - d'autre part au un secteur de développement de taille limitée au Nord du village destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation, déjà desservi par les réseaux, qui ne nécessite pas d'opération d'aménagement d'ensemble.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables il convient de se référer également au Chapitre 1 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination industrielle
- Les éoliennes
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme
- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévue aux articles du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

De plus :

- dans la zone 1AU1p sont interdites toutes occupations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- dans la zone 1AU1e sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles liées à la destination de la zone ou au fonctionnement des équipements publics.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectivité même de leur installation

- les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.

Dans la zone 1AU1p sont autorisés :

- les ouvrages hydrauliques, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces ouvrages
- les aménagements paysagers ne compromettant pas le libre écoulement des eaux et après étude hydraulique
- les voies nouvelles de desserte sous réserve de respecter les règles édictées pour la zone inondable.

Dans la zone 1AU1e sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements publics suivants :

- caserne des pompiers.

Dans la zone 1AU2 sont autorisées les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m² et 2,50 mètres de hauteur.

L'urbanisation de la zone 1AU1 est conditionnée par la réalisation de systèmes de rétention. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est conditionnée par le recours des opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales. Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres en bordure des routes départementales à l'exception de la RD40b.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Toutefois, dans les secteurs 1AU1b et 1AU1c l'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparatives contiguës aux zones A et 1AU1p.

ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE 1AU 9 Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

La hauteur des constructions annexes et des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Toutefois,

a) Pour la zone 1AU1b, 1AU1c et 1AU1d : la hauteur est portée à 10,50 mètres dans les secteurs situés en zone inondable.

b) Pour la zone 1AU1e : la hauteur des équipements publics autorisés ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

b) Ouvertures : : les ouvertures verticales, horizontales et les baies vitrées sont autorisées.

c) Façades : pour la zone 1AU1 le long de la RD40b les murs pignons donnant sur cette voie feront l'objet d'une attention et d'un soin particulier : ils seront percés ou offriront une composition architecturale de qualité. Les murs aveugles sont interdits.

d) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs sont interdits, sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Pour la zone 1AU1e et notamment pour la caserne des pompiers l'emploi de structures acier et de bardages est autorisé.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal en terre cuite ou assimilée. Pour la zone 1AU1e et notamment pour la caserne des pompiers les toitures acrotères et le bac acier sont autorisés.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôture :

En zone inondable (partie hachurée en bleu clair au plan annexe au présent PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

Pour la zone 1AU1 :

Les clôtures en bordure des voies structurantes (RD40b et voies à créer-) seront réalisées par l'aménageur de manière homogène.

Pour l'ensemble de la zone, pour les parcelles constituant le front bâti, situées en limite de la zone A ou des espaces verts (1AU1p), les murs bahuts sont interdits. Les clôtures seront exclusivement végétales afin d'assurer une transition entre espace rural et urbain.

Les clôtures en limite de la zone A seront constituées d'essences arborées et arbustives.

Les clôtures en limite de la zone 1AU1p seront limitées à des essences arbustives.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface maximale de 15 m² autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus et devront avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage. Les annexes destinées au stationnement pourront avoir une surface maximale de 25 m² et une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage.

Les autres annexes telles que les barbecues, les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines pourront être intégrées au bâti principal ou adossées à lui. Elles sont par ailleurs soumises aux règles édictées ci-dessus.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

8. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle en aérien et une dans le volume bâti (garage).

Une place visiteur doit être réalisée pour un logement, et ces places de stationnement doivent être regroupées sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, d'atelier.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

De plus pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les haies de pyracanthas sont interdites.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU2

Qualification de la zone 1AU2 :

La zone 1AU2 qui est une zone à urbaniser immédiatement ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'habitat.

Elle correspond :

- d'une part à l'aménagement du secteur Els Omells
- d'autre part au un secteur de développement de taille limitée au Nord du village destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation, déjà desservi par les réseaux, qui ne nécessite pas d'opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies et composant le présent dossier de PLU. Cette exigence n'est pas applicable au secteur situé au nord, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation en raison de sa taille limitée.

Elle comprend en outre le sous-secteur 1AU2a pour lequel des conditions spécifiques quant à la typologie des constructions sont définies, et concernant notamment les ouvertures à l'étage

des façades Nord, Nord-ouest et Nord-est repérées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que les hauteurs.

Elle comprend aussi un sous-secteur 1AU2b, correspondant au secteur de taille limitée au nord du village, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et déjà desservi par les réseaux.

ARTICLE 1AU2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination industrielle
- Les éoliennes
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme

- L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En sus, dans le sous-secteur 1AU2a, les toitures terrasses et terrasses accessibles à l'étage sont interdites.

Pour l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparatives contigües aux zones A.

ARTICLE 1AU2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectivité même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.

Dans la zone 1AU2 sont autorisées les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 9 m² et 2,50 mètres de hauteur au faîtage.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU concernant sa partie sise secteur Els Omells.

En sus, dans le sous-secteur 1AU2a, des conditions spécifiques quant à la hauteur (article 10) ainsi qu'à l'aspect extérieur des constructions (article 11) sont définies et concernent les façades Nord, Nord-ouest et Nord-est des constructions repérées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le but étant d'éviter toute gêne pour les habitations riveraines voisines, et de préserver leur intimité.

Ainsi, dans le sous-secteur 1AU2a les ouvertures projetées à l'étage doivent être implantées à 1,80 mètre minimum du plancher de la construction pour la façade Nord, Nord-ouest ou Nord-est (se référer au plan des orientations d'aménagement et de programmation), et sont donc interdites en dessous de cette limite ou le mur doit rester aveugle. De plus, les ouvertures autorisées à l'étage devront être fixes (non mobiles) et opaques (vitres granitiques, pavés de verre, vitrage imprime, claustras...), l'opacité devant empêcher toute perspective visuelle claire et directe vers les habitations

riveraines existantes en contrebas. Ces dispositions ne concernent pas les ouvertures à créer en rez-de-chaussée.

Le sous secteur 1AU2b n'est pas conditionné par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en raison de sa taille limitée.

ARTICLE 1AU2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE 1AU2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable.

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU2 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 1AU2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitations existantes.

ARTICLE 1AU2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Toutefois, l'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparatives contiguës aux zones A.

ARTICLE 1AU2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le sous secteur 1AU2b, deux bâtiments à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'un de l'autre, au moins égale à la moyenne des deux hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments en vis-à-vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquelles elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1AU2 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 1AU2 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des constructions et des ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

La hauteur des constructions annexes et des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel.

2. Hauteur absolue

Pour la zone 1AU2, à l'exception du sous-secteur 1AU2a et à l'exception des ouvrages techniques publics, la hauteur des bâtiments ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée ou en R+1
- 12 mètres au faîtage pour les constructions en R+2.

Pour le sous-secteur 1AU2a, à l'exception des ouvrages techniques publics, la hauteur des bâtiments est limitée et ne peut excéder :

- 6 mètres au faîtage pour les constructions en rez-de-chaussée
- 8 mètres au faîtage pour les constructions en R+1

La hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser le R+1 (8 mètres au faîtage).

Dans ce sous-secteur 1AU2a, les bâtiments en R+2 sont donc interdits.

La hauteur des annexes autorisées ne peut excéder 2.50 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU2 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%, sauf pour les toitures terrasses.

Dans le sous-secteur 1AU2a les toitures terrasses et terrasses accessibles l'étage sont interdites.

b) Ouvertures : dans le sous-secteur 1AU2a, les ouvertures projetées à l'étage doivent être implantées à 1,80 mètre minimum du plancher de la construction pour la façade Nord, Nord-ouest ou Nord-est (se référer au plan de zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation), et sont donc interdites en dessous de cette limite ou le mur doit rester aveugle. Ces dispositions ne concernent pas les ouvertures à créer en rez-de-chaussée.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures : les toits en pente seront obligatoirement recouverts de tuiles canal ou assimilé. Les faux matériaux de couverture sur les toitures (constructions et annexes) sont interdits.

Dans le sous-secteur 1AU2a les toitures seront obligatoirement en pente.

c) Ouvertures : dans le sous-secteur 1AU2a, les ouvertures projetées à l'étage et autorisées sur la façade Nord, Nord-ouest ou Nord-est (se référer au plan de zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation) devront être fixes (non mobiles) et opaques (vitres granitiques, pavés de verre, vitrage imprimé, claustras...), l'opacité devant empêcher toute perspective visuelle claire et directe vers les habitations riveraines existantes en contrebas. Ces dispositions ne concernent pas les ouvertures à créer en rez-de-chaussée.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Le nuancier est à consulter en Mairie.

4. Clôture :

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprise publique ne peut excéder 1,30 mètre.

La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Les plantations arbustives de pyracanthas ou autres essences épineuses sont interdites en bordure de voie publique.

Pour l'ensemble de la zone, pour les parcelles constituant le front bâti, situées en limite de la zone A, les murs sont interdits. Les clôtures seront :

- soit végétalisées

- soit grillagées, doublées d'une haie vive afin d'assurer une transition entre espace rural et urbain.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface maximale de 9 m² autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus et devront avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage.

Les autres annexes telles que les barbecues, les abris des systèmes techniques accessoires aux piscines pourront être intégrées au bâti principal ou adossées à lui. Elles sont par ailleurs soumises aux règles édictées ci-dessus.

Les annexes sont interdites en limites séparatives contiguë aux zones A.

6. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

8. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AU2 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle en aérien et une dans le volume bâti (garage). En sus, 1.5 place visiteur doit être réalisée pour un logement.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Pour les activités de services et les professions libérales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface d'activité.

De plus, pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations d'essences locales. Les haies de pyracanthas ou autres essences épineuses sont interdites.

ARTICLE 1AU2 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AU3

Qualification de la zone 1AU3 :

La zone 1AU3 est une zone à urbaniser, immédiatement ouverte à l'urbanisation, à destination principale d'habitat.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et respecter les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 1AU3 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les exploitations agricole et forestière.

Les commerces.

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.

Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Les éoliennes.

ARTICLE 1AU3 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble et du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances.

ARTICLE 1AU3 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucun permis ne se sera délivré sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU3 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

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

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

ARTICLE 1AU3 - 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 1AU3 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies existantes (chemin de Belric) à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Le long des voies nouvelles, l'alignement en limite de voies et emprises publiques est autorisé. Dans le cas d'un retrait, il devra être au minimum de 3,00 mètres.

Les constructions annexes doivent respecter le même recul que les constructions principales.

Les piscines sont admises à la condition d'être implantées à 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU3 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être réalisées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait par rapport à cette limite, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparatives contiguës aux zones A.

ARTICLE 1AU3 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT.

ARTICLE 1AU3 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 1AU3 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE 1AU3 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal avec une inclinaison entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, brique ou végétalisées.

La pente de toiture des constructions annexes peut être inférieure à 30%.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- - Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- - Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

5. Couleurs

Les changements de couleur de façade ou de traitement devront obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volume.

6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur voies et emprises publiques ne peut excéder 1,60 mètre.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

En limite avec la zone A, les murs sont interdits. Les clôtures seront :

- soit végétalisées.
- soit grillagées, doublées d'une haie vive afin d'assurer une transition entre espace rural et urbain.

7. Constructions annexes

Les constructions annexes ne doivent pas :

- servir d'habitation.
- dépasser 2,50 mètres de hauteur.
- dépasser 15 m² de surface.

Les annexes sont interdites en limites séparatives contigües aux zones A.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AU3 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé 1 place visiteur pour 2 logements.

ARTICLE 1AU3 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

Les aires de stationnement devront être traitées de préférence en matériaux perméables.

La frange urbaine devra être traitée paysagèrement.

ARTICLE 1AU3 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Qualification de la zone 1AUe :

La zone 1AUe est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation réservée à l'implantation de constructions à usage artisanal et commercial.

ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les piscines
- les établissements sociaux et administratifs
- les constructions à destination industrielle
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les villages de vacances et les gîtes ruraux.

ARTICLE 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation.
- les constructions à usage artisanal, commercial, les établissements d'enseignement, de santé, culturels et sportifs sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement définie en pièce n°3 du PLU (Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est liée à l'exercice de l'activité, à raison d'un seul logement par lot ou réunion de lots et à condition qu'il soit intégré au bâti principal, à l'étage, dans la limite de 100m² de surface de plancher

ARTICLE 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire.

Si les bâtiments projetés — publics ou privés — sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumise à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, avant rejet dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 1 AUe6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2. En limite séparative arrière, le prospect de $L=H/2$ devra être obligatoirement respecté sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non-contigus, il devra toujours être aménagé une distance correspondant à la somme des hauteurs divisée par deux $((H+H')/2)$ des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments et s'apprécie jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

ARTICLE 1 AUe11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

Les annexes doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

1. Toitures

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

2. Façades

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc.). Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière). Le blanc cru est interdit.

3. Couvertures

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondules, etc. de teinte naturelle homogène.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

La plantation de haies vives en limite parcellaire est obligatoire. Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

5. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Une zone de stationnement continu sera aménagée entre la voie publique et les bâtiments ou les clôtures sur 5,50 m minimum de profondeur.

Pour les entreprises artisanales, commerciales et de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, d'atelier, de bureaux.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place par emploi.

De plus pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les pyracanthas sont interdits en bordure de voirie.

ARTICLE 1AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 2AU

Qualification de la zone 2AU :

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de chaque zone est différée.

Chacune sera ouverte à l'occasion d'une modification ou d'une mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU, et sur la base d'une ou plusieurs orientation(s) d'aménagement et de programmation.

Rappel :

- Cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables, il convient de se référer également au Chapitre 1 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

- L'ouverture des zones 2AU répondra à un phasage dans le temps : une zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si la dernière opération d'aménagement est réalisée à 80% dans les conditions fixées par une orientation d'aménagement et de programmation. Ces contraintes de phasage ne s'appliquent pas aux projets destinés à recevoir des équipements publics.

Ces contraintes de phasage ne valent pas ordre chronologique mais :

- L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 2AU devra prévoir un projet comprenant :
- Au moins 20% du nombre total de logements en logement locatif social
- De l'habitat semi collectif, individuel et individuel groupé
- Une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU6 et 2AU7 est subordonnée à une condition supplémentaire : la réalisation d'une étude hydraulique mesurant l'incidence des remblais existants sur les risques d'inondabilité au droit des zones habitées riveraines.
- L'urbanisation de la zone 2AU5 est conditionnée par la réalisation de systèmes de rétention.

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt collectif poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU6 et 2AU7 est subordonnée à une condition supplémentaire : la réalisation d'une étude hydraulique mesurant l'incidence des remblais existants sur les risques d'inondabilité au droit des zones habitées riveraines.

L'urbanisation de la zone 2AU5 est conditionnée par la réalisation de systèmes de rétention.

ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

NÉANT

ARTICLE 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NÉANT.

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

NÉANT

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

NÉANT

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

NÉANT

ARTICLE 2 AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NÉANT

ARTICLE 2AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NÉANT

ARTICLE 2AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

NÉANT

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 3AU

Qualification de la zone 3AU :

La zone 3AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage industriel.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, [l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

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

NÉANT

ARTICLE 3AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NÉANT

ARTICLE 3AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 3AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE 3AU 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 3AU 10 - Hauteur maximale des constructions

NÉANT

ARTICLE 3AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NÉANT

ARTICLE 3AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NÉANT

ARTICLE 3AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces fibres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

NÉANT

ARTICLE 3AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 4AU

Qualification de la zone 4AU :

La zone 4AU est une zone à urbaniser, ouverte immédiatement à l'urbanisation, destinée à accueillir des équipements sportifs, culturels, socio culturels et de loisirs, ou autres équipements publics. Les réalisations doivent être particulièrement étudiées et soignées afin de permettre une bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement général immédiat où ils doivent s'implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'urbanisation de la zone 4AU est conditionnée par la réalisation de systèmes de rétention.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexe au PLU comme inondables ; il convient de se référer également au Chapitre 1 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables urbaines et à urbaniser.

ARTICLE 4AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole
- Les activités industrielles, artisanales, les entrepôts
- Les commerces
- Les bureaux
- Les constructions à usage d'habitation
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition
- Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone ou liés au fonctionnement des infrastructures
- Les parcs d'attraction, au sens du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping, au sens du code de l'urbanisme
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Toute construction nouvelle à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.

ARTICLE 4AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des équipements.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU est conditionnée par le recours à une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 4AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés — publics ou privés — sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE 4AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité — Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et telecom doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 4AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

NÉANT

ARTICLE 4AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés.

ARTICLE 4AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 4AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE 4AU 9 - Emprise au sol des constructions

NÉANT

ARTICLE 4AU10 - Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 15 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

ARTICLE 4AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ainsi que les espaces libres devra être étudié et soigné de manière à ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1. Couleurs

Le blanc cru et les couleurs criardes sont interdits. Le nuancier est à consulter en Mairie.

2. Clôtures

En zone inondable (partie hachurée au plan de zonage annexé au présent PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

3. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

4. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré enseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE 4AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 places de capacité de réception.

Les équipements sportifs doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues et une aire de stationnement pour les autobus.

Pour les constructions et installations nécessaires au Service Public d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

De plus pour les établissements recevant du public il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes handicapées.

ARTICLE 4AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations en harmonie avec les essences locales. Les haies de pyracanthas et autres essences épineuses sont interdites.

ARTICLE 4AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones à la zone agricole dite "Zone A"

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A:

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le sous-secteur Aa au parcellaire très morcelé et spécifique utilisé généralement aux fins de jardins familiaux privés.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexé au PLU comme inondables, il convient de se référer également au Chapitre 2 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables agricoles et naturelles.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application des dispositions de l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

I - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A

Sont autorisées pour l'ensemble de la zone, à l'exception du sous secteur Aa :

1. Les habitations sous réserve :

a) qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole

b) que le demandeur, agriculteur à titre principal, apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante

c) qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

2. les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves qu'au a) s'ils permettent notamment à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

3. l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments en vue de la réalisation de gîtes en complément d'une activité agricole principale.

4. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels.

5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à l'exploitation agricole.

6. les ouvrages hydrauliques, les affouillements et exhaussements des sols déterminés par les études hydrauliques ou rendus nécessaires par les travaux de protection contre les inondations.

7. les affouillements et exhaussements des sols pour la construction de la nouvelle RD 612 et les aménagements cyclables (voies vertes, pistes cyclables...)

8. Les extensions des constructions existantes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) à destination d'habitation sont admises sous réserve :

- de respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.

- de ne pas créer de logement supplémentaire.

- d'être intégrées ou accolées au bâtiment existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.

- de ne pas dépasser la hauteur de la construction initiale sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments situés en zone à risque.

- de ne pas augmenter l'emprise bâtie de plus de 30%, dans la limite de 50m² de surface de plancher, sans dépasser au total (existant + extension) 250 m² de SDP. Une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU.

9. Les annexes des constructions existantes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) sont admises sous réserve :

- d'une seule annexe par habitation.

- de se limiter à 15m² de surface de plancher.

- respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- Avoir une hauteur limitée à 3,50 mètres au faîtage.
- être implantées à 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

II - Dans le sous-secteur Aa sont uniquement autorisés :

Les abris et annexes de jardins dans la limite maximale de 15 m² de surface plancher par construction et de 2,50 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc.)

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions de l'article L. 1321-7 du code de la santé publique et de l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.

- b) pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale du terrain constructible ne pourra être inférieure à 4000 m² pour les constructions en assainissement autonome.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et en retrait de 75 mètres à partir de l'alignement de la Route Départementale 612, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- des bâtiments agricoles
- des réseaux d'intérêt public

- de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la surface des terrains.

Pour la zone A et le sous-secteur Aa, dans le cas de la construction de serres, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 0,60. Seules sont prise en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides et celles disposées sur soubassement non affouillable.

Les bâtiments et les serres ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les serres étanches ne sont pas admises.

Dans le sous-secteur Aa, il n'est admis que 15 m² maximum d'emprise au sol par installation et par unité foncière.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 9 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole, 2,50 m pour les abris de jardins.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 15% à 33%. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives à leurs dimensions en façade. Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale, des proportions relatives à leurs dimensions.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

d) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse. Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou d'aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges pour les bâtiments à usage d'habitation. Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la

couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination agricole.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

c) Fermetures : NÉANT.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

En zone inondable (partie hachurée au plan de zonage annexé au présent PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration. Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des impératifs de la sécurité routière et de la topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur.

Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1,80 mètre maximum.

5. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT.

TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle dite « zone N »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- un sous-secteur Ns correspondant à la station d'épuration et jouant une fonction de périmètre de protection au titre du principe de réciprocité
- un sous secteur Ne réservé aux installations équestres

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Rappel : cette zone est partiellement soumise au risque inondation. Pour les secteurs identifiés au plan annexé au PLU comme inondables il convient de se référer également au Chapitre 2 du Titre 6 du présent règlement précisant la réglementation applicable aux zones inondables agricoles et naturelles.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels

2. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises

3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation

4. les constructions liées aux activités forestières

5. les constructions nécessaires aux équipements de services publics

6. les exhaussements et affouillements de sol pour les aménagements cyclables (voies vertes, pistes cyclables...).

7. Les extensions des constructions existantes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) à destination d'habitation sont admises sous réserve :

- de respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.

- de ne pas créer de logement supplémentaire.

- d'être intégrées ou accolées au bâtiment existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.

- de ne pas dépasser la hauteur de la construction initiale sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments situés en zone à risque.

- de ne pas augmenter l'emprise bâtie de plus de 30%, dans la limite de 50m² de surface de plancher, sans dépasser au total (existant + extension) 250 m² de SDP. Une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU.

8. Les annexes des constructions existantes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) sont admises sous réserve :

- d'une seule annexe par habitation.

- de se limiter à 15m² de surface de plancher.

- respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.

- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.

- Avoir une hauteur limitée à 3,50 mètres au faîtage.

- être implantées à 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

III — Dans le sous secteur Ns : sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration.

IV - Dans le sous-secteur Ne : sont autorisés les équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité équestre existante sous réserve de ne pas :

- induire d'imperméabilisation des sols
- créer de remblais
- créer de mise en eau.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc.).

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions de l'article L. 1321-7 du code de la santé publique et de l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.

b) pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale du terrain constructible ne pourra être inférieure à 4000 m² pour les constructions en assainissement autonome.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales et en retrait de 75 mètres à partir de l'alignement des voies départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- des bâtiments agricoles
- des réseaux d'intérêt public

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la surface des terrains.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole, 3 m pour les abris de jardins.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 15% à 33%. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

b) Terrasses : les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade. Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

2. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, des proportions relatives de leurs dimensions. Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

3. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction.

4. Matériaux

a) Façades: les enduits des façades seront teintés dans la masse. Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste de la construction et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les bardages sont interdits.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges pour les bâtiments à usage d'habitation. Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination agricole.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

c) Fermetures : NÉANT.

5. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes et/ou violentes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

6. Clôtures

En zone inondable (partie hachurée au plan de zonage réglementaire du présent PLU), l'édification de clôtures est soumise à déclaration. Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

La hauteur de clôture ne pourra excéder 1,80 mètre maximum.

Les plantations arbustives de pyracanthas sont interdites en bordure de voie publique.

7. Energie renouvelable

Les pentes de toit peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols

NÉANT

TITRE VI: Dispositions applicables à la zone inondable

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones inondables urbanisées et urbanisables

Chapitre 2: Règlement applicable aux zones inondables agricoles et naturelles

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones inondables urbanisées et urbanisables (U et AU)

Ce chapitre concerne les zones UA, UB, UC, UE, 1AU, 2AU, 4AU du présent PLU.

Article 1 - Utilisations et occupations du sol interdites :

- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation.
- Tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80% (pourcentage de vide) ou constituées d'un mur plein supérieur à 0,20 m.
- Les planchers nouveaux en sous-sol.
- La création de dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc., autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone.
- Toute forme de terrain de camping aménagé nouveau.
- Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet et autorisés.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation.
- L'édification de bâtiments ou superstructures sur les terrains publics occupés par les parkings, espaces verts et équipements de loisirs et sportifs, à l'exclusion de l'extension des constructions à usage collectif et public ou des constructions nouvelles dont la vocation correspond à l'occupation du sol existante. Ces constructions ne pourront avoir pour conséquence de remettre en cause la capacité de stockage de l'espace considéré.
- Les équipements collectifs sensibles.
- Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone.
- Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours à ciel ouvert, sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à:

- Riberette 20 mètres

- Diloubi 20 mètres

Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

La reconstruction des bâtiments sinistrés, (dans les cinq ans) suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au moins à + 0,70 m au-dessus,

Sont admis :

a. Les aménagements des bâtiments existants précédemment affectés ou non à des habitations.

b. Les constructions neuves dans la limite des CES suivants :

- dans la zone dense et agglomérée du vieux village (UA), le CES n'est pas limité ;

- dans les autres zones urbanisées (UB et UE), le CES est limité à 0,20; dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², la Surface Plancher admissible est de 200 m², le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².

- dans la zone UC, le CES est limité à 0.43.

- dans les zones d'urbanisation future (1AU, 2AU), le CES est limité à 0,20.

c. L'extension des constructions, dans les limites de CES autorisées pour les constructions neuves en 2.2 b. Au-delà de ces limites de CES, est admise une extension unique entraînant au maximum une augmentation de la Surface Plancher et de

l'emprise au sol de 10% (10% des emprises et occupation du sol autorisées pour les constructions neuves).

Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

Les garages et annexes non habitables sont autorisés sous réserve que le terrain soit bâti ou non aux mêmes conditions que celles exprimées aux paragraphes a, b, c du présent article.

De plus, les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, agricole ou commerciale

Les planchers à usage d'activités nouvellement créés doivent être situés au moins à +0,70 m au-dessus du terrain naturel.

Toutefois :

- les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m au-dessus du terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement / déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

- les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple) sont admises à une cote inférieure à TN + 0,70 m à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m.

Ce dernier niveau peut être abaissé pour les établissements recevant du public pour tenir compte d'impossibilité de réalisation d'accès pour handicapés (sur de petites unités foncières).

De plus, un refuge doit être aménagé au moins à + 0,70 m au-dessus du terrain naturel avec communication par l'intérieur du bâtiment. Il représentera au moins 10% de la Surface Plancher globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon l'effectif de l'établissement. Ce refuge, qui doit donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon, ...), peut être notamment constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une simple terrasse non couverte.

Les bureaux, et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc...) devront être implantés au moins à + 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination s'il existe un plancher refuge situé au moins à + 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

a. Les aménagements de bâtiments existants précédemment affectés ou non à des activités.

b. Les constructions neuves dans la limite de CES suivants :

- dans la zone dense et agglomérée du vieux village (UA), le CES n'est pas limité.

- dans la zone UC, le CES est limité à 0.43.

- dans les autres zones urbanisées (UB et UE), le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,35 ; dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m², non issues de divisions postérieures à la date d'approbation du PPR, la Surface Plancher admissible est de 200 m², le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².

- dans les zones d'urbanisation future (1AU) le CES est limité à 0,20.

c. Les extensions des constructions dans la limite autorisée pour les constructions neuves ; Si ces limites sont déjà atteintes, une extension unique peut être admise dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

d. Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants, entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisés au moins à + 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

2.4. Equipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective

Sous la réserve générale que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue sont admis :

a. La création, la reconstruction, l'extension et la mise aux normes des ouvrages d'équipements collectifs : à l'exclusion des établissements recevant du public, des bâtiments à usage exclusif de bureaux et des hangars de stockage de véhicules) qu'on ne peut implanter ailleurs ou qui sont préexistants et sous réserve - selon leur dimension et leur environnement - que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. Il en est ainsi des stations d'épuration, des captages d'eau destinés à la consommation humaine, des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, des pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunications, etc.. . L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation. Cette disposition est applicable aux ouvrages proprement dits et à leurs annexes indispensables à leur fonctionnement.

b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- c. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.
- d. Les aménagements de parkings pour le stationnement temporaire.
- e. Les équipements dont la vocation correspondent à l'occupation du sol existante tels que sanitaires, buvettes,... pour une emprise au sol limitée à 20 m².

2.5. Voies

Les nouvelles voies doivent coller au terrain naturel.

Chapitre 2 - Règlement applicables aux zones inondables agricoles et naturelles

Ce chapitre concerne les zones A et N du présent PLU.

Article 1 - Occupations et utilisation du sol interdites :

- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.
- Tout remblaiement nouveau autre que ceux autorisés en 2 ou dans le cadre de l'exploitation des carrières, gravières et sablières, dans le cadre de fouilles archéologiques (dont l'impact hydraulique reste limité), et que ceux indispensables pour assurer l'accès aux garages existants et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. L'emprise des remblaiements devra être réduite au strict minimum.
- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80% (pourcentage de vide) ou constituées d'un mur plein supérieur à 0,20 m.
- Tout nouveau plancher en sous-sol.
- Les dépôts divers de véhicules et caravanes (casse auto, gardiennage de caravane,...) et les dépôts de matériels autres que ceux visés en 2.
- Les garages et abris divers autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné ou aux occupations du sol admises en 2.
- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
- Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraite, clinique, etc.).
- Toutes formes de terrains de camping aménagés (création ou extension en nombre d'emplacements).
- Les gîtes ruraux.
- L'implantation des habitations légères de loisirs.
- Toute construction nouvelle à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à:
 - Riberette 20 mètres
 - Diloubi 20 mètres

Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.

- Toute construction nouvelle destinée à l'habitation ou aux activités économiques et commerciales autres que l'agriculture.

Article 2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstruction après sinistres sans changement de destination.

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La reconstruction de bâtiments sinistrés dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Les planchers habitables nouvellement créés doivent être situés à une cote supérieure ou égale à la cote du terrain naturel + 2,20 m.

Sous les réserves ci-dessus et que leur implantation respecte le sens d'écoulement des eaux, sont admis :

a. Les garages et annexes non habitables sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et de constituer le complément (si possible contigu) à un bâtiment existant non ruiné.

Les planchers devront être situés dans tous les cas à 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

b. L'extension des bâtiments existants non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50 m².

Dans le cas de vérandas d'une superficie mesurée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

c. Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole autorisées au paragraphe 2.3.c.

2.3. Constructions et installations liées à l'exploitation agricole

Sous la réserve que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue, sont admis :

a. les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

Les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 0,20 sur l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% de l'unité foncière.

Les bâtiments seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette les écoulements préférentiels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres.

Les équipements sensibles seront situés au moins à + 0,70 au-dessus du terrain naturel.

b. Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisés au moins à + 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

c. les constructions neuves à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole :

- sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à une cote plancher supérieure à TN + 2,20 m
- dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur
- dans la limite d'un logement par exploitation (situé sur le siège de l'exploitation)
- dans la limite de l'emprise au sol indiquée au -a- ci-dessus.

Le logement devra être composé avec les bâtiments d'exploitation. Les planchers non habitables devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

d. L'extension des constructions existantes est admise sous les mêmes réserves indiquées au -a- et -c- ci-dessus.

2.4. Equipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective

Sous la réserve générale que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue sont admis :

a. La création, la reconstruction, l'extension et la mise aux normes des ouvrages d'équipements collectifs (à l'exclusion des établissements recevant du public, des bâtiments à usage exclusif de bureaux et des hangars de stockage de véhicule) qu'on ne peut implanter ailleurs ou qui sont préexistants et sous réserve - selon leur dimension et leur environnement - que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. Il en est ainsi des stations d'épuration, des captages d'eau destinés à la consommation humaine, des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, des pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunications, etc... L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation. Cette disposition est applicable aux ouvrages proprement dits et à leurs annexes indispensables à leur fonctionnement.

b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

c. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

d. Les aménagements de parkings pour le stationnement temporaire.

e. Les équipements dont la vocation correspond à l'occupation du sol existante tels que sanitaires, buvettes,... pour une emprise au sol limitée à 20 m².

2.5. Voies

Les nouvelles voies doivent coller au terrain naturel.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT

À LA PARCELLE SECTION AW 247

(Suite à annulation partielle du P.L.U. par le Tribunal Administratif de Montpellier en date du 02/12/2010)

Réintégration du règlement du plan d'occupation des sols en vigueur
au 22 octobre 2008 pour cette parcelle.

Zone 2NA

Caractère de la zone 2NA

Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.O.S. ou création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2NA 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toute occupation ou utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

Article 2NA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

1. Nonobstant de l'article 2NA 1, peuvent être admis :

a) l'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

b) les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S. ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

2. Toute construction, installation, ouvrage ou clôture à moins de 10 mètres de la berge de la Riberette et du Diloubi demeurent toutefois interdites.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2NA 3 : Accès et voirie

NÉANT

Article 2NA 4 : Desserte par les réseaux

NÉANT

Article 2NA 5 : Caractéristiques des terrains

NÉANT

Article 2NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

NÉANT

Article 2NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

NÉANT

Article 2NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NÉANT

Article 2NA 9 : Emprise au sol

NÉANT

Article 2NA 10 : Hauteur des constructions

NÉANT

Article 2NA 11 : Aspect extérieur

NÉANT

Article 2NA 12 : Stationnement des véhicules

NÉANT

Article 2NA 13 : Espaces libres et plantations

NÉANT

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article 2NA 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

NÉANT

Article 2NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

NÉANT.