



SOMMAIRE

TITRE I : LES ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : ZONE UA	2
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	11
CHAPITRE 3 : ZONE UC.....	22
CHAPITRE 4 : ZONE UD	30

TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : ZONE 2AU	39
-----------------------------	----

TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 : ZONE A	42
---------------------------	----

TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 : ZONE N	50
---------------------------	----

ANNEXE

54



TITRE I : LES ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du centre historique, du vieux village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Elle intègre notamment la *cellera*.

Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et activités à usage industriel.
2. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les parcs résidentiels de loisir.
6. Les caravanes.
7. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UA 2.



11. Les carrières.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. 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 ;
3. toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone ;
4. les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées ;
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
7. Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface de plancher n'excède pas 20 m². Elles ne doivent pas servir d'habitation.
8. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
9. les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
10. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de



l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Le passage devra être aménagé par le pétitionnaire. Il devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

Rappel : Les pompes techniques de relevages techniquement nécessaires sont autorisées.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ce, à la charge du pétitionnaire.

b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.



4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

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

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

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans le cas où il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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 entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites séparatives arrière, cette distance est portée à 4,00 m, sauf dans le cas où il existe une construction établie en limite arrière sur le fonds voisin. Dans ce cas, la construction sur la limite séparative arrière est autorisée, à condition de s'adosser à une construction existante sur le fonds voisin.

Les annexes autorisées à l'article UA-2 peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 m.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

Les annexes autorisées à l'article UA-2 ne peuvent dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout.



ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

A. PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

2. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les fenêtres auront une tendance verticale.

3. Couvertures/Toitures :

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges ou similaire.

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %.

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Des petites terrasses insérées dans les toitures sont admises sous réserve de concerner au maximum 25 % de la surface de la toiture et de conserver trois rangées de tuiles canal ou assimilé en façade donnant sur voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm).

4. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.
Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrale de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.

5. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées partie haute de la toiture à proximité du faîtage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage).

Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs colories, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

F. ANTENNES - PARABOLES:

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, supports et câbles devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.



Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, par une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas aux façades arrière ou totalement cachées de l'espace public.

H. 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.

I. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

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

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une activité existante ne conduisant pas à doubler, et plus, sa surface de vente.

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. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une activité existante.

Pour les ateliers d'artisanat, les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UA 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics, scolaires, ... dont le caractère architectural est plutôt résidentiel.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa, destiné à l'accueil d'activités spécialisées ;
- Le secteur UBb, destiné à l'accueil d'équipements funéraires et où ne sont autorisées que les constructions liées aux équipements funéraires.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour le lieu-dit Al Roure, et doivent être respectées.

Dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions à usage d'habitation devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum (soit par exemple : 100 m² de logements sociaux pour 1000 m² de surface de plancher réalisée).

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU et sont annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone UB :

1. Les constructions à usage agricole.
2. Les constructions et activités à usage industriel.
3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UB2.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB2.
6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation,



- les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechanges des véhicules.
7. Les garages collectifs de caravanes,
 8. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code l'Urbanisme.
 9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
 10. les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage de caravanes visés au Code de l'urbanisme ;
 11. les habitations légères de loisirs visées au Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé au code de l'urbanisme ;
 12. l'ouverture et l'exploitation de carrières affouillements et exhaussements des sols.
 13. les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
 14. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.
 15. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. . Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la réalisation d'un emplacement réservé prévu au projet règlementaire de zonage, à 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.
5. Les aires de jeux et de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconfort pour la commodité du voisinage.
6. Les installations et équipements publics ou de service public et le sous-secteur UBb sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone UB.
7. les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
8. dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum par rapport à la surface de plancher réalisée, sauf dans le cas d'une construction comportant un seul logement réalisée par le pétitionnaire pour lui-même ou sa famille.



9. Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface de plancher n'excède pas 20 m². Elles ne doivent pas servir d'habitation.
10. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
11. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
12. La construction d'un garage peut joindre la limite séparative, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur UBa, sont autorisées sous condition : les extensions, aménagements des activités existantes, ainsi que l'implantation d'activités médicales et paramédicales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 50 m de longueur, doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (palette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Toute construction ou toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.



Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes, la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite » ».

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. 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 de l'alignement des voies et emprises publiques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, 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 UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, 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 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines cette distance est ramenée à 1,00 mètre.

La construction d'un garage autorisé à l'article UB-2 en limite séparative est autorisée, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Des conditions différentes peuvent également être acceptées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble ou d'un habitat collectif, afin d'affirmer le caractère urbain d'un espace public à créer (places publiques).

3. En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres devra obligatoirement être respecté.

4. Les annexes autres que les garages autorisées à l'article UB-2, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.



ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Des constructions à usage d'habitation non continues, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et ne jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux garages établis en limite séparative qui peuvent être contigus à la construction à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux secteurs UBa et UBb.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

En aucun cas l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de la parcelle, y compris pour les lots détachés à l'occasion d'une opération de lotissement et destinés à accueillir des habitations individuelles ne comportant qu'un seul logement.

L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations comportant plusieurs logements dans le cadre d'un ou plusieurs permis de construire groupés, aux quels s'imposent uniquement les règles de prospects découlant des articles UB 6, UB 7 et UB 8, y compris lorsqu'elles doivent être implantés sur des lots (ou « macro lots ») détachés à l'occasion d'une opération de lotissement.

Des adaptations mineures, notamment pour les constructions ne comportant qu'un seul logement par parcelle ou par lot, peuvent être admises pour des parcelles d'une superficie inférieure à 170 m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :

- 9 mètres dans la zone UB et le secteur UBa ;

La hauteur maximale des annexes et des garages ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

Aucune limite de hauteur n'est fixée à la zone UBb.



En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

Toutefois des conditions différentes peuvent être ponctuellement autorisées dans le cas de groupes d'habitations (sous réserve des prescriptions imposées par le PPR).

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante,
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).

Des solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et au secteur UBb.

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



2. Couvertures/Toitures :

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment sauf dans le secteur UBa.

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou similaire, sauf cas de toitures terrasses et vérandas.

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %.

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBa.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

3. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité composés de barreaux droits de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.

Les escaliers extérieurs permettant un accès à l'étage sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont réalisés dans le même matériau.

4. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées partie haute de la toiture à proximité du faitage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.



Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics ne peut excéder 1,80 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures en bordure des parcelles situées en bordure de la RD 40 et en bordure des parcelles situées en limite communale avec Saint-Cyprien ne peut excéder 2,00 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage)

Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

F. ANTENNES - PARABOLES:

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, supports et câbles devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.

Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, par une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas aux façades arrière ou totalement cachées de l'espace public.



H. 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.

I. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

Le nombre de places de stationnement doit être égal pour les habitations situées dans le sous-secteur UBa, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

2. Il doit être aménagé, à l'exception du sous-secteur UBa :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, dans toute la zone UB : deux places de stationnement ou de garage par logement à réaliser sur la parcelle privative ;
- b) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une aire de stationnement-visiteur pour 1 logement devra être créée en plus des deux places par logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte ;
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- e) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel ;
- f) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.
- g) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux



catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. En sus, il conviendra de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. Il devra également être prévu des espaces de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UB 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements touristiques (camping, caravanage, P.R.L., hôtellerie, village de vacances), sportifs, sociaux, éducatifs, de loisirs, de bureaux et de services.

Elle comprend un secteur :

- Le secteur UCr, prenant en compte la limite connue du PPRI.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

Le sous-secteur UCr est concerné par le PPRI opposable. A ce titre, il convient de se référer au règlement du PPRI pour toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole.
2. Les constructions et activités à usage industriel.
3. Les activités artisanales.
4. Les habitations, groupes d'habitation, les immeubles collectifs.
5. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
8. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.

Pour le sous-secteur UCr il convient, en outre, de se reporter aux prescriptions du PPRI annexé au PLU qui s'appliquent directement.



ARTICLE UC 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UC, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
2. l'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
3. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
4. Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
6. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique sont autorisés.
7. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
8. Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface de plancher n'excède pas 20 m². Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Pour le sous-secteur UCr il convient, en outre, de se reporter aux prescriptions du PPRi annexé au PLU qui s'appliquent directement.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.



- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (palette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes, la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.



b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. 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 de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, 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 UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines cette distance est ramenée à 1,00 mètre.

2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble ou d'un habitat collectif, afin d'affirmer le caractère architectural ou paysager d'un espace.

3. Les constructions annexes autres que les garages autorisées à l'article UC-2, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.



ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 15 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante,
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements publics.



TOITURES : Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.
Les toitures inclinées seront en tuile canal ou similaire et auront une pente comprise entre 25 et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

MATERIAUX : Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30 % de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Les couleurs des façades devront être coordonnées avec celles des clôtures.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics ne peut excéder 1,80 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures en bordure des parcelles situées en bordure de la RD 40 et en bordure des parcelles situées en limite communale avec Saint-Cyprien ne peut excéder 2,00 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir.
Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage de qualité).

Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés.
Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques



respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

PROPOSITIONS ORIGINALES : Les projets de construction originaux, contemporains ou novateurs sont admis sous réserve d'une intégration maximale à la zone et dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes énoncés auparavant.

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.

VERANDAS : Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas être égal au nombre d'emplacements de camping, de caravanage ou d'habitat léger.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;
- b) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- c) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel ;
- d) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.



Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UC 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



CHAPITRE 4 : ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités économiques diverses.

Elle comprend un secteur :

- Le secteur UDa, reconnaissant un état de fait lié à des activités économiques existantes dans la zone agricole au Sud et pour lesquelles des dispositions spécifiques sont insérées dans le cadre du présent règlement d'urbanisme.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les habitations, groupes d'habitation, les immeubles collectifs à usage d'habitation.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. l'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
5. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.
6. Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés au code de l'urbanisme, à l'exception de ce qui est précisé dans l'article 2 pour le secteur UDa.
7. Les villages de vacances et les gîtes ruraux visés au code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UD, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des



établissements ou des services généraux de la zone, à raison d'un logement par unité foncière affectée à l'activité objet de la demande d'autorisation ou déjà existante. La surface de plancher destinée à l'habitation ne pourra excéder 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à édifier ou existants sans pouvoir dépasser 150 m².

La construction à usage d'habitation ainsi créée sera nécessairement soit intégrée, soit contiguë au local professionnel.

La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

2. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés.
4. Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

Dans le sous-secteur UDa ne sont admises que les constructions en relation directe avec les activités existantes (habitation de l'exploitant, hangar) sous réserve qu'il s'agisse de travaux mesurés et qu'il n'y ait pas changement de l'activité actuelle et dans la limite de ce qui est autorisé dans ce secteur au titre des prescriptions du PPRi, annexé au PLU, qui s'appliquent directement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.



2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse sont interdites.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution. Sauf dans le sous-secteur UDa où il peut être réalisé un prélèvement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur, sous réserve d'obtention des autorisations adéquates auprès des services de l'Etat.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution, et dans le secteur UDa, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forages-puits) doit s'avérer exceptionnelle.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques résiduaires devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 35-8 du Code de la santé publique.

Sauf dans le sous-secteur UDa où il peut être réalisé un assainissement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur.



3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain sauf pour le sous-secteur UDa.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. 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 6 mètres.

Les constructions doivent être édifiées selon un alignement impératif de 25 mètres par rapport à l'axe médian de la RD40.

Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas de l'implantation de surfaces commerciales soumises au régime des autorisations d'urbanisme commercial, afin d'aménager dans cet espace jouxtant la RD40 des aires de stationnement liées aux besoins de l'activité et de la construction, sans que celles-ci puissent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe médian de la RD40.

Les clôtures devront obligatoirement être implantées à 15 mètres de l'axe médian de la RD40.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

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

1. 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 4,00 mètres ($L=H/2$).

En limite séparative arrière, ce minimum est de 6 mètres.

En limite de zone, un prospect minimum de 6 mètres est obligatoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions à usage d'activités et celle des constructions à usage d'habitation telles qu'exprimées à l'article UD2 ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

EXPRESSION ARCHITECTURALE : Les constructions devront faire l'objet d'une étude architecturale et paysagère exhaustive y compris pour les bâtiments annexes.

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

FACADES : Tous les éléments d'un même bâti (façades, annexes et pignons) doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin, quelle que soit leur destination.

Toutes les maçonneries doivent être enduites.

Type de matériau de revêtement extérieur autorisé :

- bardage métallique à pose verticale ou horizontale
- panneaux préfabriqués (verticaux ou horizontaux)
- maçonnerie traditionnelle avec enduit projeté obligatoire



- façades vitrées en tout ou partie
- bardage bois, dans la limite de 30 % de la façade.

Les façades accueillant les entrées et vitrines des constructions à usage commercial devront être obligatoirement orientées de telle sorte qu'elles soient visibles depuis le RD 40.

COULEURS : Les murs de façade seront d'une nuance choisie exclusivement entre les teintes RAL 9002, 7047, 7004, 7035.

En cas de toiture métallique, celle-ci sera impérativement de couleur rouge, en cas de toiture traditionnelle, celle-ci sera réalisée en tuile canal rouge ou similaire.

VOLUMES : Les volumes seront de géométrie simple. En cas de toiture métallique on cherchera à la masquer par des relevés d'acrotères.

Les débordements de toiture (auvents, terrasses) seront traités avec soin dans le même matériau que les façades.

COUVERTURES : Les couvertures seront :

- soit, en tuiles canal de teinte naturelle homogène, et dans ce cas auront une pente comprise entre 25 et 35%.
- soit, en panneau de couverture de type bacs acier ou aluminium pré-laqué, ou tout autre modèle adapté aux toitures en pente en coque préfabriquée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

En bordure de voie publique, les châteaux de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulés.

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

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Tout terrain sera obligatoirement clôturé, par l'aménageur ou tout constructeur qui s'y substituerait, le long du RD 40, à la distance impérative de 15 mètres de l'axe médian du RD 40.

Les parcelles jouxtant des bassins de rétention d'eau devront obligatoirement être clôturées aux soins des aménageurs ou des constructeurs à une distance impérative de 4 mètres comptée horizontalement à partir du sommet du talus desdits bassins vers l'intérieur de la parcelle.

Hors les aires de stationnement, les parcelles privées devront être clôturées sur l'ensemble de leur périmètre.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum de 0,20 mètre surmonté d'un grillage).



Dans les zones non concernées, toutes les clôtures auront une hauteur uniforme de 2,00 mètre.

Les clôtures confrontant le RD 40 et les bassins de rétention d'eau seront constituées d'un grillage vert à maille verticale en panneaux rigides.

Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements E.D.F., G.D.F. et P.T.T. devront être intégrés dans le mur de clôture dans un élément de hauteur maximale de 1,30 mètre.

VERANDAS : Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

PUBLICITE : Les dispositifs et installations d'affichage publicitaire, soumis à la police spéciale des enseignes et pré-enseignes, seront intégrés dans les masses bâties et ne pourront émerger de celles-ci.

La largeur de l'enseigne ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade considérée.

En cas d'enseigne lumineuse, les horaires de fonctionnement de celle-ci seront fixés conformément à la réglementation en vigueur.

ZONES DE STOCKAGE ET DECHETS : Les stockages extérieurs et les conteneurs à déchets ne devront en aucun cas être visibles depuis les voies publique ou privées existantes ou à créer. A cet effet il sera prévu dès le dépôt de la demande de permis de construire, un traitement paysager des lieux de stockage et des enclos poubelles qui seront traités simultanément et/ou intégrés au projet de construction. Ceux-ci seront masqués par des murs doublés de haies végétales denses.

ECLAIRAGE DES AIRES DE STATIONNEMENT : L'éclairage des aires de stationnement sera réalisé aux soins du constructeur avec des candélabres de hauteur maximum de 7,00 mètres, à flux lumineux vertical descendant, équipés de lampes de type LED.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Les zones de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations seront créées en dehors des voies publiques et seront obligatoirement aménagées sur les surfaces privées.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;



- b) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- d) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel ;
- e) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Il conviendra de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. Il devra également être prévu des espaces de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

Toutes les autres surfaces non constructibles, non construites, et non revêtues seront traitées sous forme d'aménagement paysager.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre pour trois emplacements. Plus particulièrement, les surfaces non construites et non revêtues en bordure de la RD 40 recevront une couverture végétale continue et homogène sur un minimum de 5 mètres de largeur.



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UD 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UD 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme,

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à terme l'implantation d'habitat, de bureaux, de services, d'équipements publics, d'une zone d'éco-tourisme et de loisirs, etc...

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception de l'extension des constructions existantes et des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

Le « débloqué » de cette zone pourra s'effectuer par modification(s) du PLU portant sur tout ou partie de la zone 2AU identifiée au plan de zonage réglementaire.

Dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum (100 m² de logements sociaux pour 1000 m² de surface de plancher réalisée).

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU 2.



ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - o qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - o qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - o qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux liés aux équipements de distribution d'énergie électrique.
- c) 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.
- d) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
- e) les extensions mesurées des constructions sans qu'il n'y ait création de nouveaux logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. 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 de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité



immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 2AU 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts sauvages d'ordures, de gravats et de divers tout venant.
2. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés de pneus usagés de matériaux de construction ou de démolition
3. Les campings et caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, habitations légères de loisirs et toutes installations à caractère touristique, prévus par le code de l'urbanisme à l'exception du camping à la ferme.
4. Le gardiennage des caravanes
5. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
6. les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
7. Les établissements commerciaux.
8. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A2.
9. Les établissements industriels, artisanaux à usage de bureaux, les dépôts.
10. Tout établissement ou toute activité non agricole, même à caractère non lucratif, dans un bâtiment existant ou à construire.
11. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, et administratifs.



ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisé en zone agricole les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.

A ce titre, et sous certaines conditions sont notamment autorisés, dans les limites des prescriptions imposées par le PPR sur le territoire communal :

1. Les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition:
 - o Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
 - o Que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 50 m² des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI,
 - o De respecter les dispositions du PPRI.
2. Les bâtiments à usage agricole, les installations classées correspondant aux activités de la zone et les habitations, nécessités par les besoins de l'exploitant, sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière existante ;
 - que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée, notamment quant à la superficie minimale d'installation prise majoritairement sur le territoire communal et fixée par arrêté ministériel ;
 - que l'habitation nécessaire à l'exploitant agricole soit à proximité ou en continuité des bâtiments existants ;
 - que les constructions ainsi autorisées ne puissent être disjointes de l'exploitation après leur réalisation.
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
5. Les constructions, installations, extensions, travaux, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général existants ou à créer.
6. Les éléments d'énergie renouvelable sont admis sur les bâtiments existants ou à créer autorisés dans la zone.
7. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
8. l'extension, l'aménagement ou la remise en état des constructions existantes destinés à permettre la création de gîtes ruraux ou assimilés, notamment par la



réalisation d'installations ou d'aménagements contribuant au changement de destination des bâtiments existants seront admis
De même sont autorisés les travaux d'agrandissement (extension et/ou transformation) et ceux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes, dans la mesure où les projets présentent une qualité architecturale compatible avec l'architecture traditionnelle locale.

9. Les abris de jardin sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au rangement des outils agricoles sans pouvoir créer à cette occasion un logement et que leur surface de plancher ne dépasse pas **20 m²** et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.
9. Les aires de stationnements, les équipements publics sportifs et de loisirs (parcours de santé...).
10. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve :
 - qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ayant obtenu une autorisation d'urbanisme
 - une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - o 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction initiale
 - o 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)
 - la hauteur de l'extension sera limitée à la hauteur principale sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes
 - l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas dépasser 15 m²
 - la zone d'implantation de l'annexe ne devra pas dépasser 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation existant
 - la hauteur de l'annexe ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage...
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
4. Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.



5. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
6. Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.

b)

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forages-puits) doit s'avérer exceptionnelle.

c) Les réseaux d'adduction en eau potable doivent être établis en souterrain.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

d) Les réseaux d'assainissement doivent être établis en souterrain.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ce, à la charge du pétitionnaire.



- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- c) Les réseaux d'eaux pluviales doivent être établis en souterrain.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les piscines enterrées et hors-sol, cette distance est ramenée à 5,00 mètres.

2. Pour les tunnels plastiques, cette distance est ramenée à 5 mètres de l'emprise de ces mêmes voies.
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Le recul est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.
4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.

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

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 inférieur à 4 m. ($L=H/2$).

Pour les piscines enterrées et hors-sol, cette distance est ramenée à 4,00 mètres.



ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 13,00 mètres.

b) Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension pourra s'aligner à celle de la construction principale ou à celle d'une construction voisine, si ces dernières présentent des hauteurs plus importantes.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être à 0,20 mètres au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR

A. PRINCIPES GENERAUX :

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Le bardage (bois, métallique, etc...) est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations



techniques de distribution d'énergie électrique, et pour les bâtiments agricoles à usage d'exploitation (hangars, serres, tunnels...).

2. Couvertures / Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface couverte d'un bâtiment.

Hors les toitures terrasses, les toitures sont couvertes en tuiles canal ou similaire, sauf pour les bâtiments d'exploitation, avec des pentes comprises entre 25 à 33 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique et pour les bâtiments agricoles à usage d'exploitation (hangars, serres, tunnels...).

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

3. Escaliers :

Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ?

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 m.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage)

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Les dispositifs et installations d'affichage publicitaire, soumis à la police spéciale des enseignes et pré-enseignes, seront intégrés dans les masses bâties et ne pourront émerger de celles-ci.



La largeur de l'enseigne ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade considérée.

En cas d'enseigne lumineuse, les horaires de fonctionnement de celle-ci seront fixés conformément à la réglementation en vigueur.

F. 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 A10.

H. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III-POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE A 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ; ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette comprend un sous-secteur Nj, qui concerne des jardins potagers.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts sauvages d'ordures, de gravats et de divers tout venant.
2. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés de pneus usagés de matériaux de construction ou de démolition
3. Les campings et caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, habitations légères de loisirs et toutes installations à caractère touristique, prévus par le code de l'urbanisme.
4. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
5. les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
6. Les établissements commerciaux.
7. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N2.
8. Les établissements industriels, artisanaux à usage de bureaux, les dépôts.



9. Tout établissement ou toute activité non agricole, même à caractère non lucratif, dans un bâtiment existant ou à construire.
10. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, et administratifs.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.

Sont également autorisés dans la zone N, hors sous-secteur Nj dans les limites des prescriptions imposées par le PPR sur le territoire communal :

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
2. Les constructions, installations, extensions, travaux, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général existants ou à créer.
3. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
4. Les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition:
 - o Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
 - o Que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 50 m² des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR,
 - o De respecter les dispositions du PPRI en vigueur.
5. Les aires de stationnements, les équipements publics sportifs et de loisirs (parcours de santé...).
6. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ayant obtenu une autorisation d'urbanisme.
 - une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - o 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction initiale
 - o 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)
 - la hauteur de l'extension sera limitée à la hauteur principale sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes
 - l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas dépasser 15 m²
 - la zone d'implantation de l'annexe ne devra pas dépasser 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation existant
 - la hauteur de l'annexe ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.



Dans le sous-secteur Nj, sont autorisés les abris de jardins dont la superficie ne dépasse pas 9 m² et qui respectent les dispositions du PPRI en vigueur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Pour les tunnels plastiques, cette distance est ramenée à 5 mètres de l'emprise de ces mêmes voies.
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Le recul est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.
4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.

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

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 inférieur à 4 m. ($L=H/2$).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant



ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder hors tout 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE N 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE N 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



ANNEXE AU REGLEMENT

Définitions :

Extension : aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Annexe : locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Zone d'implantation : ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants.