

DÉPARTEMENT des PYRÉNÉES-ORIENTALES

# Commune de MAURY

**P**lan

**L**ocal

d' **U**rbanisme

# RÈGLEMENT

ÉLABORATION du PLU prescrite par DCM du 10/07/2002

PLU APPROUVÉ par DCM du 17 novembre 2007

Modification n°1 approuvée par DCM du

Juillet 2010

# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE UA**

La zone UA délimite la partie dense agglomérée, cœur ancien du village, au caractère architectural affirmé.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UA1 et UA2.

Elle est concernée par les emplacements réservés n° 6-7-8.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la localisation de terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme,
- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par l'existence de risques naturels identifiés en référence aux prescriptions en matière de risques naturels figurant en annexe et en particulier du risque "dégâts torrentiels-inondation" repéré par une trame particulière.

## **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
9. Toute construction dans les terrains identifiés et délimités au plan en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles, conformément aux articles L.123-1 9° et R.123-12 du Code de l'urbanisme,
10. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements à une distance qui ne peut être inférieure à 1,5 fois la hauteur des berges sans toutefois être inférieure à 15 mètres des rives du Maury et 6 mètres des autres cours d'eau (Nota : la hauteur des berges, à appréhender en condition d'étiage sévère, est comptée verticalement, du fond du lit jusqu'au sommet de rive) à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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 même de leur installation.
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

### **1 - Voirie**

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

## **ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer et aux emprises publiques.

## **ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions doivent être édifiées de manière générale en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises lors de la création de groupes d'habitation ou d'opérations d'ensemble si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. La création d'une interruption dans la continuité des façades ne peut être autorisée que dans deux cas :

- le terrain voisin n'est pas construit
- 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 alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L > H/3$ ).

## **ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant

## **ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur**

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

### **2 - Hauteur relative**

a) 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 ( $H < 3/2L$ ).

b) 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.

c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisés en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

d) Si la construction est définie 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

ne dépassant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

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

### **3 - Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 m hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

Toutefois un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

> Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

### **2- Nuancier de couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.

### **3- Dispositions particulières**

#### **a) Formes :**

- La création de terrasse découverte au niveau de comble est autorisée si :
  - > la terrasse n'est pas visible depuis le domaine public
  - > le projet ne dénature pas la cohérence architectural de l'immeuble

Toute terrasse réalisée devra être accessible depuis une pièce située au même niveau. L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25% de la surface au sol du niveau de comble.

Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration des bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.
- Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale.

#### **b) Matériaux :**

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire, de teinte rouge.
- Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier de couleurs

- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade
- L'usage éventuel du PVC n'est toutefois pas recommandé et, dans tous les cas, doit respecter le nuancier de couleurs pré-cité.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

e) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent... .
- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 1,50; sur les limites séparatives, la hauteur ne pourra excéder 2,00m.

> Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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.....

### **ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

### **ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Les terrains cultivés localisés sur les documents graphiques sont protégés et inconstructibles en application du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.



# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB**

## **QUALIFICATION DE LA ZONE UB**

La zone UB délimite des secteurs d'habitat dense déjà fortement occupés.

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles UB1 et UB 2.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la localisation de terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme,
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par l'existence de risques naturels identifiés en référence aux prescriptions en matière de risques naturels figurant en annexe et en particulier du risque "dégâts torrentiels-inondation" repéré par une trame particulière.

## **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UB2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements à une distance qui ne peut être inférieure à 1,5 fois la hauteur des berges sans toutefois être inférieure à 15 mètres des rives du Maury et 6 mètres des autres cours d'eau (Nota : la hauteur des berges, à appréhender en condition d'étiage sévère, est comptée verticalement, du fond du lit jusqu'au sommet de rive) à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

## **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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 même de leur installation ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - pour les garages à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
  - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50m de hauteur.

## **ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de 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.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

#### **4 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5m de la limite de propriété.
2. Toutefois, des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment lorsqu'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitation ou de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site des ces opération et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Un retrait de 15 m minimum devra être respecté par rapport à l'axe de la voie ferrée.

### **ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ ). Les extensions mesurées sont autorisées, en alignement ou en retrait de la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser 3,50 m au faîtage.
3. Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB 2.
4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
6. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des bâtiments annexes - peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contiguës, 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, sans jamais être inférieure à 4 m.

2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

3. Toutefois, des règles différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur**

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

### **2 -Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du 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 9 m hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

Toutefois un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, ce dépassement est limité à 1m.

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 9 m, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

## **2 - Nuancier de couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.

## **3 - Dispositions particulières**

### a) Formes :

- La création de terrasse découverte au niveau de comble est autorisée si :

- > la terrasse n'est pas visible depuis le domaine public
- > le projet ne dénature pas la cohérence architectural de l'immeuble

Toute terrasse réalisée devra être accessible depuis une pièce située au même niveau. L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 50% de la surface au sol du niveau de comble.

Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration des bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.
- Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale.

### b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire, de teinte rouge.
- Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier de couleurs
- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

e) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

### f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent... .
- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 1,50; sur les limites séparatives, la hauteur ne pourra excéder 2,00m.

### g) Bâtiments annexes autorisés

- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) pourront être réalisés en bois
- Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

> Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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.....

## **ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés dans le cas de logements individuels; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovés, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement créé ou rénové.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES,, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées

Les terrains cultivés localisés sur les documents graphiques sont protégés et inconstructibles en application du 9<sup>o</sup> de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable en zone UB est fixé à 0,40

Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 200m<sup>2</sup>, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.



# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC**

## **QUALIFICATION DE LA ZONE UC**

La zone UC est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées principalement de type viti-vinicole, mais aussi artisanat, services, bureaux, activités tertiaires conformément aux articles UC1 et UC 2.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'existence de risques naturels identifiés en référence aux prescriptions en matière de risques naturels figurant en annexe et en particulier du risque "dégâts torrentiels-inondation" repéré par une trame particulière.

## **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les établissements et équipements, d'enseignement, de santé, socio-culturels.
2. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UC2.
3. Les villages de vacances et gîtes ruraux.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements à une distance qui ne peut être inférieure à 1,5 fois la hauteur des berges sans toutefois être inférieure à 15 mètres des rives du Maury et 6 mètres des autres cours d'eau (Nota : la hauteur des berges, à appréhender en condition d'étiage sévère, est comptée verticalement, du fond du lit jusqu'au sommet de rive) à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

## **ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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 même de leur installation.
3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition que leur édification soit postérieure au bâtiment concerné ainsi que, dans les mêmes conditions, les habitations destinées au logement saisonnier pour les besoins de l'activité.
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de 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.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès nouveaux sur la route départementale 117 sont interdits.

## **ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

#### **4 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE UC 6 : L'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 m.
2. Toutefois, des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment lorsqu'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées.
3. Un retrait de 5 m minimum devra être respecté par rapport à l'axe de la voie ferrée.

#### **ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs de sécurité.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

#### **ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, 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, sans jamais être inférieure à 4 m.

Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

#### **ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel 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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 - Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10 m hors tout.

## **ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

### **2 - Nuancier de couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.

### **3 - Dispositions particulières**

Le pourcentage de pente doit être au maximum à 33 %.

Les couvertures des habitations doivent être de préférence en tuiles rouge de forme canal.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les matériaux apparents en façades, crépi ou non, seront de type brique, terre cuite (placage ou en masse) ou pierre.

Pour les constructions autres que d'habitation, la toiture en tuile canal n'est pas imposée.

a) Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent.

> Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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....

## **ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé.

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 nécessaires est applicable aux constructions neuves ou rénovées et calculé par application des normes ci-après :

- constructions à usage d'habitation: une place de stationnement ou de garage par logement.
- constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface ou plancher hors-oeuvre.
- entreprises commerciales ou artisanales: une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier
- hôtels : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel
- restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. La surface plantée ne peut être inférieure à 20% de la surface de la parcelle.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages, être remplacés par des essences équivalentes.

### **ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est fixé à 0,70 .

- Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU**

#### **QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la commune; elle constitue le potentiel d'urbanisation de la commune.

Elle comporte trois secteurs 1AUa - 1AUb et 1AUC dont les règles diffèrent pour ce qui relève de la hauteur.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent, l'ensemble de la zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique à laquelle il convient de se référer.

Un phasage a été notamment été retenu par la commune : les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2).

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

Afin de garantir une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 25% de la surface hors-oeuvre nette autorisée doit être affecté à des logements sociaux (locatifs et accession à la propriété).

La zone est concernée, pour partie, par une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).



## **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
2. Les constructions à usage agricole
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 1AU 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les principes définis à l'orientation d'aménagement et dans le respect des phases 1 et 2.
2. Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble pour chaque phase en respectant l'ordre des phases (1 puis 2)

Les permis de la phase 2 ne pourront être autorisés que lorsque les équipements publics auront été réalisés et 80 % des permis de la phase 1 délivrés.

Afin de garantir une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 25% de la surface hors-oeuvre nette autorisée doit être affecté à des logements sociaux (locatifs et accession à la propriété).

3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
5. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de superficie (SHOB) de manière à admettre 2 véhicules, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.

- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50m de hauteur.

### **ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Voirie**

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

### **ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

#### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

#### **3 - Eaux pluviales**

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

#### **4 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 1AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie pour les constructions et installations d'intérêt public et le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements.

#### **ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à 3m de la limite parcellaire.

2. Des bâtiments annexes peuvent être édifiés sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 1AU 2.

3. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des bâtiments annexes - peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, 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, sans jamais être inférieure à 4 m.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

#### **ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Définition de la hauteur :**

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

## 2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
- 10,50m hors tout en secteur 1AUa
  - 8,50 m hors tout en secteur 1AUB
  - 6,50 m hors tout en secteur 1AUC
- b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, 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 du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. La notion d'adaptation au sol au moyen de pilotis est interdite.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet,

### 1 - Nuancier de couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.



### 2 - Dispositions particulières

Le pourcentage de pente doit être au maximum à 33 %.

Les couvertures des habitations doivent être de préférence en tuiles rouge de forme canal.

Les toitures-terrasses, accessibles ou non, sont autorisées.

Les matériaux apparents en façades, crépi ou non, seront de type brique, terre cuite (placage ou en masse) ou pierre.

Pour les constructions autres que d'habitation, la toiture en tuile canal n'est pas imposée.

a) Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

b) Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques

participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

c) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent....

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....

### **ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

Lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés dans le cas de logements individuels ; pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

\* pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

\* pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce subordonné à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

### **ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

La surface plantée ne peut être inférieure à 20% de la surface de la parcelle.

Les bassins de rétention feront office d'espaces verts non clôturés.

### **ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

# **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU**

## **QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU constitue une extension de la zone UC (activités spécialisées) en continuité d'une zone existante dite de "hangars viticoles" conformément aux articles 2AU1 et 2AU2, elle permet donc de poursuivre cet accueil mais d'admettre également d'autres activités spécialisées, à l'instar de la zone UC.

## **ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les établissements et équipements, d'enseignement, de santé, socio-culturels.
2. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en 2AU2.
3. Les villages de vacances et gîtes ruraux.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements à une distance qui ne peut être inférieure à 1,5 fois la hauteur des berges sans toutefois être inférieure à 15 mètres des rives du Maury et 6 mètres des autres cours d'eau (Nota : la hauteur des berges, à appréhender en condition d'étiage sévère, est comptée verticalement, du fond du lit jusqu'au sommet de rive) à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

## **ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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 même de leur installation.
3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone et à condition que leur édification soit postérieure au bâtiment concerné.
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.



## **ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de 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.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

### **3 - Eaux pluviales**

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

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

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

#### **4 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 6 : L'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 m.

2. Toutefois, des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment lorsqu'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées.

#### **ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs de sécurité.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

#### **ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, 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, sans jamais être inférieure à 4 m.

Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

#### **ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **1 - Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel 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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 - Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10 m hors tout.

## ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

### **2 - Nuancier de couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.

### **3 - Dispositions particulières**

**Les climatiseurs** devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

**Les clôtures** doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

**Toitures** : toutes formes et matériaux autorisés dans les normes de sécurité y compris les dômes, toitures-terrasses, terrasses plantées.. dans le cas de toitures en acier galvanisé prélaqué, les couleurs imposées figurent au nuancier joint au dossier.

Le pourcentage de pente doit être au maximum à 33 %.

Les couvertures des habitations doivent être de préférence en tuiles rouge de forme canal.  
Pour les constructions autres que d'habitation, la toiture en tuile canal n'est pas imposée.

### **Murs apparents**

Tous les matériaux sont autorisés sous réserve du respect du nuancier joint au dossier.

Toutefois aucune couleur ne sera imposée dans les 4 cas suivants :

\* gabions (volumes en grillage remplis de galets ou de pierres naturelles)

\* pierres naturelles avec joints en retrait, invisibles tant que possible pour les pierres, lits de pose en lignes horizontales

\* bois, traité si besoin, sous forme de planches ou de dosses en parement.

\* murs végétaux : les murs pourront être recouverts de plantes grimpantes et éventuellement retombantes, celles-ci peuvent être palissées ou non.

**Murs pignons** : autorisés en façade côté rue et leur pente pourra ne pas suivre celle de la toiture.

### **Clôtures**

Si elles sont métalliques (grillage, fer forgé ou plié), elles seront de couleur vert sombre ou gris vert, marron ou simplement galvanisées.

Les murets seront soumis aux mêmes règles que les murs apparents en matériaux et couleurs.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au-dessus du sol.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois,...), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent....

> Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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....

## **ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être diminué ou supprimé.

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 nécessaires est applicable aux constructions neuves ou rénovées et calculé par application des normes ci-après :

- constructions à usage d'habitation: une place de stationnement ou de garage par logement.
- constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface ou plancher hors-oeuvre.
- entreprises commerciales ou artisanales: une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier
- hôtels : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel
- restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

### **ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

La surface plantée ne peut être inférieure à 20% de la surface de la parcelle.

### **ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,70 .

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

# **TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE A**

Cette zone est à protéger en raison de la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est concernée par les emplacements réservés n° 1-2-3-4-5.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \*.
- par l'existence de risques naturels identifiés en référence aux prescriptions en matière de risques naturels figurant en annexe et en particulier du risque "dégâts torrentiels-inondation" repéré par une trame particulière.

## **ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.

## **ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - hormis les éoliennes; les constructions, agrandissements et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

2. Seules les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole - qui ne peuvent, pour des raisons techniques ou sanitaires, être implantées dans les zones réservées aux activités (UC et 2AU) - peuvent être autorisées, sous réserve du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental .

3. Les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et des constructions liées à l'exploitation agricole et existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, peuvent être autorisés, sans création d'un nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.

4. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements à une distance qui ne peut être inférieure à 1,5 fois la hauteur des berges sans toutefois être inférieure à 15 mètres des rives du Maury et 6 mètres des autres cours d'eau (Nota : la hauteur des berges, à appréhender en condition d'étiage sévère, est comptée verticalement, du fond du lit jusqu'au sommet de rive) à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

5. En bordure des canaux d'irrigation, après avis des services compétents, un recul peut être imposé en fonction du site, de son accessibilité ou encore de la présence d'éléments bâtis (murs de soutènement...)

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

### **1 - Voirie**

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

## **ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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

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

### **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

## **ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 m de l'axe de la RD 117, à 15 m de autres routes départementales et à 5 m de l'alignement des voies communales.

2. Cette distance sera portée à 25 m de l'axe de la déviation envisagée de la RD 117.

3. Cette distance est fixée à 5m de l'axe de la voie ferrée.

4. Le long de la route de la RD 117, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10m.



## **ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Toutefois, des bâtiments mitoyens de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

## **ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, 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, sans jamais être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE 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 du 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 (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 m.
- b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

## **ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

## **2 - Nuancier de couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.

> Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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.....

### **ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES**

## **RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte deux secteurs :

- Na correspondant au camping municipal
- Nb correspondant à des équipements publics à vocation de tourisme et loisirs
- Nep correspondant à des équipements publics existants (station d'épuration)
- Nh correspondant à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU disséminées sur le territoire communal

Elle est concernée par les emplacements réservés n° 4.5.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \*.
- par l'existence de risques naturels identifiés en référence aux prescriptions en matière de risques naturels figurant en annexe et en particulier du risque "dégâts torrentiels-inondation" repéré par une trame particulière.

## **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables... , les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone,

- Les travaux relatifs à la protection des sites et des milieux naturels ainsi qu'à l'hydraulique, la sécurité, l'aménagement, l'entretien ou la préservation du site dans les secteurs identifiés comme inondables.

- Dans le secteur Na, les constructions, installations et aménagements liés au camping municipal.

- Dans le secteur Nb, les constructions, installations et aménagements liés aux équipements publics à vocation de tourisme et loisirs.

- Dans le secteur Nep, les constructions, installations, travaux, affouillements, exhaussements de sols liés au fonctionnement de la station d'épuration.

- Dans les secteurs Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements à une distance qui ne peut être inférieure à 1,5 fois la hauteur des berges sans toutefois être inférieure à 15 mètres des rives du Maury et 6 mètres des autres cours d'eau (Nota : la hauteur des berges, à appréhender en condition d'étiage sévère, est comptée verticalement, du fond du lit jusqu'au sommet de rive) à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

- En bordure des canaux d'irrigation, après avis des services compétents, un recul peut être imposé en fonction du site, de son accessibilité ou encore de la présence d'éléments bâtis (murs de soutènement...)

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

### **1 - Voirie**

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **2 - Accès**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

##### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

##### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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

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

##### **4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

#### **ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

2. Cette distance est fixée à 5m de l'axe de la voie ferrée.

3. Le long de la route de la RD 117, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10m.

## **ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Toutefois, des bâtiments mitoyens de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

## **ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, 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, sans jamais être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

### **2 - Nuancier de couleurs**

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent respecter la gamme du nuancier de couleurs consultable en mairie, en recherchant, dans tous les cas, à créer une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries.....).

Le choix de couleurs doit figurer au permis de construire ou à la demande d'autorisation.

> Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

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.....

**ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

**ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.