

DEPARTEMENT DE LA DROME

Commune de TAULIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire :



EURYECE

Cabinet d'études Environnement – Urbanisme - Foncier

ZI Bois des Lots - 26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

TEL. : 04.75.04.78.24 - FAX : 04.75.04.78.29

SOMMAIRE

TITRE I - AVANT - PROPOS

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES ET A
URBANISER**

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

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

TITRE I

AVANT PROPOS

Le présent règlement de Plan Local de l'Urbanisme est établi en vertu des articles L. 123-1 et R. 123-1 conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Tous textes relatifs à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (loi, décret, arrêté), et les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

Les articles du RNU mentionnés à l'article R 111.1, même en présence d'un PLU approuvé.

Les règles du règlement d'un lotissement continuent de s'appliquer durant une période de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (sauf exception prévue à l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme).

La loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par le décret du 27 septembre 1994 et la loi du 17 janvier 2001, réglemente en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ; elle prévoit notamment que « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (...). » (article 14 : découvertes fortuites).

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis.

La loi (modifiée) du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Et notamment, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Rural, le Code forestier, le Code de l'Environnement, le Code civil.

Cette énumération n'est pas exhaustive.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R.123.8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître deux grands types de zones :

- Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - la **zone UA**, correspondant aux parties anciennes du chef-lieu, à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.
 - la **zone UC** correspondant aux parties urbanisées du chef-lieu, à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.
 - La **zone UD** correspondant aux quartiers récents d'habitat, de type pavillonnaire.
 - la **zone Ui** correspondant au secteur accueillant des activités industrielles et artisanales.
 - La **zone UL** destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs.
 - La **zone 1AUa** urbanisable pendant la durée du PLU sous la forme d'une opération d'ensemble
 - La **zone 1AULa** à vocation de loisirs, urbanisable pendant la durée du PLU sous la forme d'une opération d'ensemble
 - La **zone AU** non desservie en équipements suffisants en périphérie immédiate dont l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU.
- Les zones agricoles, peu ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - la **zone A**, de richesses économiques agricoles, dont on a distingué :
 - un secteur Aa de protection paysagère.
 - un secteur Ab dans lequel les élevages hors-sol sont interdits
- Les zones naturelles, peu ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - la **zone N**, recouvrant les secteurs de sauvegarde des sites naturels, dont on a distingué :
 - un secteur Nh dans lequel l'aménagement, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.
 - un secteur NL à vocation touristique
 - un secteur Nc à vocation culturelle.

Le PLU fait également apparaître dans les documents graphiques, comme l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme le permet :

Des **espaces boisés classés** définis à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (R. 123-11 (a))

Les **emplacements réservés** (R. 123-11 (d))

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1 ; cet article permet en effet, de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS.

Le principe général de soumission au **permis de construire** est énoncé dans les deux premiers alinéas de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de service public de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

"Sous réserve des dispositions des articles L.422-1 et L.422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires."

Il existe deux types de travaux qui ne relèvent pas de la procédure du permis de construire (cf. article L. 421-1 du code de l'urbanisme et l'article) :

- d'une part les travaux qui sont exclus du champ d'application du permis de construire (en raison de leur nature ou de leur faible dimension)
- d'autre part les travaux qui sont exemptés du permis de construire.

En outre, les constructions ou travaux exemptés de permis de construire, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux (article L. 422-2). En l'occurrence, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les **installations et travaux divers** définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

La **création d'un lotissement** est subordonnée à une autorisation de lotir définie aux articles R. 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme, **l'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2. Toutefois, l'édification des **clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière** n'est pas soumise à la déclaration (exemple : les clôtures de protection des cultures contre les dégâts causés par le gibier).

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés en application de l'article L. 311-3 du Code forestier. Le classement en Espaces Boisés Classés (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les **coupes et abattages** d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE

Article 16 - Droit d'accès aux routes départementales

Procédures d'autorisation d'accès pour le réseau d'intérêt départemental :

« Il convient de prévoir, à terme, les déviations des agglomérations les plus importantes ou posant des difficultés pour les traverser.

Les accès privés ne sont pas à multiplier et doivent être regroupés voire raccordés à des carrefours existants et aménagés.

En dehors des zones effectivement agglomérées, les terrains à urbaniser ne peuvent se raccorder à ces voies que par l'intermédiaire de carrefours existants et aménagés. Des zones d'activités ou résidentielles importantes peuvent toutefois s'y raccorder sur autorisation de la Commission Permanente du Conseil Général si le projet prévoit la réalisation d'un carrefour aménagé et résout les problèmes de sécurité routière susceptible d'apparaître, en particulier avec les carrefours voisins.

Les accès agricoles doivent être limités au maximum. »

Procédures d'autorisation d'accès pour le réseau d'intérêt cantonal :

« Pas de restriction de principe. Cependant, les autorisations d'accès à la voirie départementale ne seront délivrées que si le nouvel accès ne génère pas un trafic propre à compromettre la sécurité ou la conservation de la route départementale ».

Article 28 – Autorisation d'accès – Restriction

« L'accès est un droit de riveraineté, sauf sur les voies à statut particulier. Il est soumis à autorisation et réglementé pour certaines catégories de voies.

Si l'unité foncière est contiguë à 2 voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sera autorisé en priorité sur la voie supportant le trafic le plus faible.

Un seul accès sera autorisé par tènement. En cas de division de l'unité foncière, aucun nouvel accès ne sera autorisé.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

ZONE UA

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle concerne le vieux village et ses extensions immédiates.

Compte-tenu de l'importance patrimoniale de la grande majorité des constructions situées en zone UA, les démolitions y sont subordonnées à l'obtention d'un permis de démolir dans le périmètre défini sur le document graphique conformément à l'article L. R, et A 430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est recommandé de présenter tout projet à l'architecte conseil (coordonnées disponibles en mairie).

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes et mobil-homes.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone et d'une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 200 m²,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerces.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(aient) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales,
les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à infiltrer sur place les eaux pluviales.
- Eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres linéaires peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux.

Sauf exception due à la réhabilitation ou à la rénovation d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale d'un bâtiment par rapport au terrain naturel (ouvrages techniques, cheminées croupes et autres superstructures exclues), ne doit pas dépasser celle des constructions avoisinantes ou en vis-à-vis (une dépassement de 1 mètre est toléré) avec un maximum de 10 mètres.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit doit être supérieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les éléments présentés ci-après fixent les règles de base à respecter pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation en zone UA, zone qui comprend le centre ancien élément identitaire et patrimonial fort pour la commune.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Murs extérieurs :

- les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin. Les teintes blanche, vive ou froide sont proscrites ainsi que les polychromies.
- lorsque les murs de façade sont de couleur (rouge, vert, jaune), ils devront être dans les tons pastels, et non dans les tons vifs.
- les encadrements et les porches, qui sont des éléments patrimoniaux à Taulignan doivent être impérativement conservés dans toute réhabilitation.
- les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides,

Toitures :

- les toitures-terrasses et les toitures à un pan sont interdites. Les pans coupés sont autorisés en pignon,
- les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %,
- les toitures seront couvertes de tuiles à l'aspect vieilli.
- la couleur des toitures devra toujours être nuancée, dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits,
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum, les génoises préfabriquées sont proscrites,
- les génoises et les débords de toiture en pignon sont interdits,
- les lucarnes et chiens assis sont interdits,
- les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faitage et avoir une forme rectangulaire. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis.

Clôtures :

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés pour les façades des bâtiments et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'autorisation de construire peut-être subordonnée à la création en dehors des voies publiques, des emplacements de stationnement correspondant aux besoins induits par l'occupation ou l'utilisation du sol, objet du permis de construire.

Cette règle est sans objet lors de la réalisation d'opération de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 123-1.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE UC

Zone de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités qui correspond aux extensions proches du centre ancien.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes et mobil-homes.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- les habitations légères de loisirs.
- les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerces et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- l'aménagement sans extension des installations classées existantes soumises à autorisation sous réserve que l'aménagement ait pour but de réduire les nuisances ou les inconvénients de l'occupation du sol,
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes soumises à déclaration sous réserve que l'aménagement ait pour but de réduire les nuisances ou les inconvénients de l'occupation du sol,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage agricole, artisanal ou industriel, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,

- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone et d'une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 500 m²,
- les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient destinées au stockage du matériel ou des produits agricoles et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait (ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
 - Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % de la surface du terrain support des constructions,
 - les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales,
 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à infiltrer sur place les eaux pluviales.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas de contre-pentes, un système de relevage sera prévu pour permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Téléphone - Réseaux câblés :

Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Deux cas de figure sont admis :

- soit, une façade au moins des constructions est implantée à l'alignement. Si cette façade n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, il doit être prolongé d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.
- soit les constructions s'implantent avec une marge de recul de 5 mètres au minimum, si le constructeur réalise à l'alignement un mur d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés avec des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques différentes peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement, la réfection ou l'extension des constructions existantes, déjà édifiés avec des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques différentes est autorisée.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée : les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage notamment ne devront pas gêner la visibilité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres,
- les constructions pourront joindre la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs équivalents en hauteur d'architecture similaire,
- l'aménagement, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admise,

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions non contiguës situées sur un même tènement foncier doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage industriel ou artisanal ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre un point du bâtiment et le terrain naturel à son aplomb. La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux.

Sauf exception due à la réhabilitation ou à la rénovation d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale d'un bâtiment par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit sera d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée. Ces murs pourront être surmontés d'un grillage, toutefois, l'ensemble de la clôture (mur + grillage) ne pourra pas excéder 2 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne longeant pas les voies de desserte ou de transit doit être inférieure ou égale à 1,8 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions sur butte sont interdites, sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins.

Murs extérieurs :

- les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin. Les teintes blanche, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Lorsque les murs de façade sont de couleur (rouge, vert, jaune), ils devront être dans les tons pastels, et jamais dans les tons vifs.

Toitures :

- les toitures-terrasses et les toitures à un pan sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon,
- les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %,
- les toitures seront couvertes de tuiles de teintes claires ou vieilles,
- la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits. Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiment existants, les toitures pourront être réalisés dans une couleur similaire à celle existante,
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum, les génoises préfabriquées sont proscrites,
- les génoises et les débords de toiture en pignon sont interdits,
- les chiens assis sont interdits,

Clôtures :

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés pour les façades des bâtiments. La clôture pourra éventuellement être doublée par une haie vive.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

1 place pour 50 m² de surface hors œuvre avec un minimum de deux places par logement.
Cette règle est sans objet lors de la réalisation d'opération de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 123-1.3 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la Surface Hors Oeuvre Nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la Surface de vente.

Constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de Surface Hors Ouvre Nette de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Etablissements scolaires :

- Maternelle et école primaire : 2 places par classe,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences plantées sur les parcelles, support des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. Pour les haies vives, on préférera également les espèces locales.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble de plus de 800 m² de S.H.O.N., doit être aménagé en espaces communs plantés, en allées piétonnières ou en pistes cyclables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,6.

ZONE UD

Zone correspondant aux secteurs d'urbanisation récente, de type pavillonnaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- le stationnement de caravanes et mobil-homes.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs.
- les installations classées pour la protection de l'environnement en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerces et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- l'aménagement sans extension des installations classées existantes soumises à autorisation sous réserve que l'aménagement ait pour but de réduire les nuisances ou les inconvénients de l'occupation du sol,
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes soumises à déclaration sous réserve que l'aménagement ait pour but de réduire les nuisances ou les inconvénients de l'occupation du sol,
- les aires de jeux et de sport ouverts au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- les constructions à usage de services ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation résidentielle de la zone et d'une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 200 m²,

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent, et que leur surface hors œuvre nette soit inférieure ou égale à 250 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterait(ent) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le long des RD 14 et 24, les accès carrossables directs sont limités à un par propriété et interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie en état de circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % de la surface du terrain support des constructions,
les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales,
les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à infiltrer sur place les eaux pluviales.
- Eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.
Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Téléphone - Réseaux câblés :

- Sauf cas d'impossibilité technique :
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
 - toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué sur le plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé,
- les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement si leur hauteur n'excède pas 3 mètres.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée : les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage notamment ne devront pas gêner la visibilité.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres,
- l'aménagement, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admise,
- les constructions pourront joindre la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs équivalents en hauteur d'architecture similaire,

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble bâti doit constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions non contiguës situées sur un même tènement foncier doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage du toit et le terrain naturel à l'aplomb du faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux.

Sauf exception due à la réhabilitation ou à la rénovation d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale d'un bâtiment par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

La hauteur des murs de clôture doit être comprise entre 0,80 et 1,80 mètres par rapport au niveau du sol fini. Ces murs pourront être surmontés d'un grillage, l'ensemble de la clôture (mur + grillage) ne pourra pas excéder 1,80 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Murs extérieurs :

- les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin. Les teintes blanche, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies.
- Lorsque les murs de façade sont de couleur (rouge, vert, jaune), ils devront être dans les tons pastels, et jamais dans les tons vifs.

Toitures :

- les toitures-terrasses et les toitures à un pan sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon,
- les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %,
- les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieillies,
- la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. Toutefois l'orange ou le rouge homogènes et le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs sont interdits. Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiment existants, les toitures pourront être réalisés dans une couleur similaire à celle existante.
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum, les génoises préfabriquées sont proscrites,
- les génoises et les débords de toiture en pignon sont interdits,
- les chiens assis sont interdits,

Clôtures :

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés pour les façades des bâtiments. La clôture pourra éventuellement être doublée par une haie vive.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

1 place pour 50 m² de surface hors œuvre avec un minimum de deux places par logement. Le long de la voie de desserte de la construction, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale, chaque terrain support d'une construction doit comporter un parking privatif non clos, d'une capacité de 1 place de stationnement.

Cette règle est sans objet lors de la réalisation d'opération de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 123-1.3 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences plantées sur les parcelles, support des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. Pour les haies vives, on préférera également les espèces locales.

20 % au moins des parcelles, support des constructions, doivent être boisés par des arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble de plus de 800 m² de S.H.O.N., doit être aménagé en espaces communs plantés, en allées piétonnières ou en pistes cyclables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,30

ZONE UI

Zone urbaine à vocation d'activités de bureaux, services, artisanales et industrielles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- Les constructions à usage :
 - agricole
 - hôtelier
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de déchets, de véhicules, etc.,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les campings et les caravanings,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage,
- les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activité.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules lourds.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement :

- Eaux pluviales :

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

Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à collecter et évacuer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration.

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé ou pré-assemblé ou posé.
Toute construction devra être raccordée, en souterrain, au réseau public, jusqu'au domaine public.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel, sauf contrainte technique dûment justifiée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Murs extérieurs :

- les couleurs vives et le blanc sont proscrits,

Toitures :

- les toitures à un pan sont interdites,
- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures :

- Les clôtures en limite de zone devront être composées d'un alignement d'arbres de haute tige à feuilles caduques (un arbre tous les 3 mètres au moins) ou d'une haie de cyprès. L'alignement d'arbre pourra être éventuellement doublé par un grillage en treillis soudés d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage de bureaux ou de services

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la Surface Hors Oeuvre Nette du bâtiment.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt

1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre de l'établissement.

Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies vives devront de préférence être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En limite de zone, des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE UL

Zone destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements collectifs de sports ou de loisirs.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, en dehors de celles nécessaires aux services et réseaux publics.
- les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage :
 - o industriel,
 - o d'entrepôt commercial,
 - o agricole
- le stationnement de caravanes isolées,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,
- les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales,
les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur place.
- Eaux usées :
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.
Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :
les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Toutefois :

- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble bâti doit constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions non contiguës situées sur un même tènement foncier doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE 1AUa

Zone à vocation mixte d'habitat et de services urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration en dehors de celles nécessaires aux services et réseaux publics.
- les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial
 - agricole
- les habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées,
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sol
- les terrains de camping et de caravaning
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation
- les annexes des habitations, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces d'une surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 250 m²,
- les constructions à usage artisanal d'une surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 250 m² et qui ne créent pas de nuisances pour le voisinage
- les hôtels, les restaurants,
- les aires de stationnement.

Sous réserve que :

- les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- l'aménagement interne soit compatible avec les Orientations d'aménagement

- les équipements publics desservant la zone soient adaptés à l'importance de l'opération projetée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie. Ils devront être compatibles avec les tracés définis dans les Orientations d'aménagement.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dessertes devront être compatibles avec les tracés définis dans les Orientations d'aménagement, s'ils existent.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - Si le réseau est inexistant ou insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à collecter et évacuer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration (puit perdu par exemple).
- Eaux usées :
 - Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement, la réfection ou l'extension des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis pour des raisons architecturales et urbanistiques.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement sur la parcelle, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1AUa 6 et 1AUa 7.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage du toit et le terrain naturel à l'aplomb du faîtage.

Sauf exception due à la réhabilitation ou à la rénovation d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale d'un bâtiment (sauf contrainte technique dûment justifiée) par rapport au terrain ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de toiture.

La hauteur des annexes implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des murs de clôture doit être comprise entre 0,80 et 1,80 mètres par rapport au niveau du sol fini. Ces murs pourront être surmontés d'un grillage, l'ensemble de la clôture (mur + grillage) ne pourra pas excéder 1,80 mètres.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace bâti existant. Les bases de l'architecture locale devront être respectées, notamment :

Murs extérieurs

- les tons clairs sont préconisés.

Toitures :

- les toitures-terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées
- la couleur des toitures devra se situer dans les tons saumon à brique. Le brun foncé, le rouge homogènes ainsi que le panachage régulier de tuiles sont proscrits,
- les génoises en pignon sont interdites.

Clôtures :

- les clôtures, en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage), comportant éventuellement un mur bahut
- les portes et les portails devront être de forme simple et peints. Les couleurs vives sont interdites

Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la Surface Hors Oeuvre Nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerces :

1 place de stationnement pour 70 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Constructions à usage artisanal :

– 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Etablissements scolaires :

Maternelle et primaire : 2 places par classe

Collège : 2 places par classe

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

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

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences plantées sur les parcelles, support des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. Pour les haies vives, on préférera également les espèces locales.

Un minimum de 10 % de l'opération d'ensemble doit être aménagé en espaces communs plantés, en allées piétonnières ou en pistes cyclables.

Sur les aires de stationnement de plus de 100 m² des arbres doivent être plantés, à raison d'un de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

ZONE 1AULa

Zone à vocation de loisirs et d'accueil touristique urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone, tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AULa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration en dehors de celles nécessaires aux services et réseaux publics.
- les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - de bureaux
 - d'entrepôt
- le stationnement de caravanes isolées,
- les clôtures autres que celles entourant l'opération d'ensemble
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sol
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,

ARTICLE 1AULa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation de fonction à condition destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.
- les constructions à usage artisanal, commercial ou de services liées à l'activité touristique de la zone
- les habitations légères de loisirs
- les annexes des constructions, les piscines et leurs annexes,
- les hôtels, les restaurants,
- les aires de stationnement.

Sous réserve que :

- les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et ayant pour vocation principale l'accueil touristique
- les équipements publics desservant la zone soient adaptés à l'importance de l'opération projetée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie. Ils devront être compatibles avec les tracés définis dans les Orientations d'aménagement.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dessertes devront être compatibles avec les tracés définis dans les Orientations d'aménagement, s'ils existent.

ARTICLE 1AULa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - Si le réseau est inexistant ou insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à collecter et évacuer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration (puit perdu par exemple).
- Eaux usées :
 - Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
 - Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AULa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AULa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement, la réfection ou l'extension des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis pour des raisons architecturales et urbanistiques.

**ARTICLE 1AULa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur la parcelle, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1AUa 6 et 1AUa 7.

ARTICLE 1AULa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE 1AULa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faitage du toit et le terrain naturel à l'aplomb du faitage.

Sauf exception due à la réhabilitation ou à la rénovation d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale d'un bâtiment (sauf contrainte technique dûment justifiée) par rapport au terrain ne doit pas excéder 8 mètres au faitage de toiture.

La hauteur des annexes implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des murs de clôture entourant l'opération (ex : le long des voies communales) doit être comprise entre 0,80 et 1,80 mètres par rapport au niveau du sol fini. Ces murs pourront être surmontés d'un grillage, l'ensemble de la clôture (mur + grillage) ne pourra pas excéder 1,80 mètres.

La hauteur des murs existantes en pierres sèches ne devra pas excéder 1,5 mètres.

ARTICLE 1AULa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Murs extérieurs

- les tons clairs sont préconisés.

Toitures :

- les toitures-terrasses peut être autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées.
- les génoises en pignon sont interdites.

Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.

Clôtures :

Les murs existants en pierres sèches devront être reconstruits à l'identique ;

ARTICLE 1AULa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de commerces :

1 place de stationnement pour 70 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Constructions à usage artisanal :

– 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

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

ARTICLE 1AULa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences plantées sur les parcelles, support des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. Pour les haies vives, on préférera également les espèces locales.

Un minimum de 30 % de l'opération d'ensemble doit être aménagé en espaces communs plantés, en allées piétonnières ou en pistes cyclables.

Sur les aires de stationnement de plus de 100 m² des arbres doivent être plantés, à raison d'un de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

ZONE AU

Zone à vocation d'habitat et de services, non desservie en équipements suffisants en périphérie immédiate dont l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de :

- celles autorisées sous conditions à l'article AU 2.
- les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

Sont autorisés

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage :
 - d'habitation
 - d'artisanat
- le changement de destination des constructions existantes en constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - de ne pas concerner les bâtiments à ossature légères, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.
- le changement de destination des constructions existantes à vocation d'entrepôt commercial ou d'artisanat en constructions à usage industriel
- les annexes des habitations, les piscines et leurs annexes,

Sous réserve que :

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
 - . Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - . Si le réseau est inexistant ou insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions de manière à collecter et évacuer les eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dispositif d'infiltration (puit perdu par exemple).
- Eaux usées :
 - . Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au Schéma Général d'Assainissement.
 - . L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis pour des raisons architecturales et urbanistiques.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur la parcelle, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1AUa 6 et 1AUa 7.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre le faîtage du toit et le terrain naturel à l'aplomb du faîtage.

Sauf exception due à la réhabilitation ou à la rénovation d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur maximale d'un bâtiment (sauf contrainte technique dûment justifiée) par rapport au terrain ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de toiture.

La hauteur des annexes implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des murs de clôture doit être comprise entre 0,80 et 1,80 mètres par rapport au niveau du sol fini. Ces murs pourront être surmontés d'un grillage, l'ensemble de la clôture (mur + grillage) ne pourra pas excéder 1,80 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace bâti existant. Les bases de l'architecture locale devront être respectées, notamment :

Constructions à usage d'habitation :

Murs extérieurs

- les tons clairs sont préconisés.

Toitures :

- les toitures-terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées
- la couleur des toitures devra se situer dans les tons, saumon à brique. Le brun foncé, le rouge homogène, et le panachage régulier de tuiles sont proscrits,
- les génoises en pignon sont interdites.

Clôtures :

- les clôtures, en bordure de voies ou sur les limites parcellaires doivent être constituées d'un dispositif à claire voie (grillage), comportant éventuellement un mur bahut enduit au mortier,
- les portes et les portails devront être de forme simple et peints. Les couleurs vives sont interdites,

Annexes :

- l'aspect extérieur des annexes du bâtiment principal devra être en harmonie avec ce dernier.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la Surface Hors Oeuvre Nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerces :

1 place de stationnement pour 70 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

Constructions à usage artisanal :

– 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages et abris pour les deux roues.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue :

- un secteur Aa de forte protection paysagère où toute construction est interdite.
- Un secteur Ab dans lequel les bâtiments d'élevage hors-sol (soumis au régime des installations classées) sont interdits

On définit l'exploitation agricole comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

Tous projets de parc éolien feront l'objet d'une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article A2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

Secteur Aa :

- des constructions et installations, y compris classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en dehors des constructions, aménagements, affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en œuvre de l'activité liée aux éoliennes (constructions d'éoliennes, de mâts de mesures anémométriques, de structures électriques, et d'installations techniques diverses se rattachant à l'exploitation d'un parc éolien).
- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, de ne pas entraver l'activité agricole et de ne pas dégrader la perception générale du paysage.

Secteur Ab :

- des constructions et installations, y compris classées, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en dehors des constructions, aménagements, affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en œuvre de l'activité liée aux éoliennes (constructions d'éoliennes, de mâts de mesures anémométriques, de structures électriques, et d'installations techniques diverses se rattachant à l'exploitation d'un parc éolien).
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole (et leurs annexes) sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles, et que la SHON maximale soit de 250m². Ces constructions à usage d'habitation doivent se situer à proximité des bâtiments d'exploitation existants.
- les constructions liées à l'activité touristique sous réserve qu'elle constitue un complément de revenus agricoles et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments de l'exploitation.
- les installations et travaux divers compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.
- les annexes et piscine des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.

en dehors du secteur Aa et Ab :

- les occupations et utilisation du sol autorisées dans le secteur Ab.
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est Inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie carrossable existante, ouverte à la circulation publique.

L'accès carrossable de toute construction jusqu'à la voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(ent) une gêne ou un risque pour la sécurité peut être interdite.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie en état de circulation.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit, dans la mesure du possible, être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable sous réserve que les capacités du réseau soient suffisantes et que l'alimentation se situe en aval des réservoirs.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Assainissement :

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure. Les eaux pluviales issues des constructions et de l'imperméabilisation des terrains qui leurs sont liés, ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au Schéma Général d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques communales et à 14 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Toutefois, l'aménagement, la réfection et l'extension verticale des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être au moins reliées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages agricoles.

Constructions à usage d'habitation :

Murs extérieurs :

- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans le même esprit que les façades. La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin. Les enduits de teintes blanche, violentes ou froides sont proscrits ainsi que les polychromies.
- Lorsque l'enduit des murs de façade est de couleur (rouge, vert, jaune), il devra être dans les tons pastels, et jamais dans les tons vifs.

Toitures :

- les toitures-terrasses (sauf si elles sont végétalisées) et les toitures à un pan sont interdites, les pans coupés sont autorisés en pignon,
- les pentes de toiture devront être comprises entre 27 % et 33 %,
- les toitures seront couvertes de tuiles de teintes claires ou vieillies,
- la couleur des toitures devra être dans les tons jaune paille, saumon ou brun clair. L'orange ou le rouge homogènes, et le panachage régulier de tuiles de différentes couleurs son interdits. Toutefois, pour les extensions ou les réhabilitations de bâtiment existants, les toitures pourront être réalisés dans une couleur similaire à celle existante.
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum
- les chiens assis sont interdits.

Constructions à usage agricole :

Murs extérieurs :

- les couleurs vives et le blanc sont proscrits,

Toitures :

- les toitures à un pan et les toitures-terrasses (sauf si elles sont végétalisées) sont interdites,
- Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

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

On distingue :

- Un secteur NL à vocation touristique et de loisirs
- Un secteur Nc à vocation culturelle.

Tous projets de parc éolien feront l'objet d'une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la bassin versant du Lez. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors :

- des ouvrages, constructions et les installations classées ou non nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public en dehors des constructions, aménagements, affouillements et exhaussements nécessaires à la mise en œuvre de l'activité liée aux éoliennes (constructions d'éoliennes, de mâts de mesures anémométriques, de structures électriques, et d'installations techniques diverses se rattachant à l'exploitation d'un parc éolien).
- des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N 2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :
 - o qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti
 - o que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante avec une SHON maximale de 250 m².

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sous réserve :
 - o d'une extension limitée à 15% de l'emprise au sol existante avec une SHON maximale de 250 m²,
 - o de ne pas concerner les bâtiments à ossature légères, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- l'aménagement et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol existante des constructions à usage artisanal.
- les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur SHON n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.
- les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.

Secteur NL :

Sont autorisés :

- les habitations légères de loisirs
- les campings

sous réserve que :

- leurs eaux usées soient traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné, conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable par tous les temps à une voie publique ou privée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit, dans la mesure du possible, être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable sous réserve que les capacités du réseau soient suffisantes et que l'alimentation se situe en aval des réservoirs.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au Schéma Général d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres de l'axe des voies publiques communales et 14 mètres de l'axe des voies publiques départementales.

Toutefois, l'aménagement, la réfection et l'extension verticale des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Une implantation différente pourra également être autorisée pour les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 1,8 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

La hauteur des murs en pierres sèches ne devra pas excéder 1,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Clôtures :

Les murs existants en pierres sèches devront être reconstruits à l'identique ;

Sur les unités foncières non bâties, les clôtures en murs sont interdites. Seuls les haies vives et les grillages sont autorisés.

Les murs sont uniquement autorisés le long des voies de desserte ou de transit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.