Plan Local d'Urbanisme

PLU



commune de Vailhauquès

tél : 04 67 84 40 70 - http://www.ville-vailhauques.fr

modification n°3

prescrite par arrêté du :
24 mars 2025

approuvée par DCM du :

PLU

approuvé par DCM du :
13 avril 2017

1ère modification
approuvée par DCM du :
19 février 2020

2ème modification
approuvée par DCM du :
09 juillet 2024

1ère révision allégée
approuvée par DCM du :
09 juillet 2024

III. Règlement écrit

franck soler [urbaniste]
JÉRÔME BERQUET
URBANISTE O.P.Q.U.
EXTERRA &
damien parisot
consultant en environnement
06 32 11 48 64 - damienparisot@outlook.fr

Sommaire

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 5

• DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES 19

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" 39

- zone UA 41
- zone UD 49
- zone UE 57

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU" 65

- zone 1AU 67
- zone 1AUE 75

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" 83

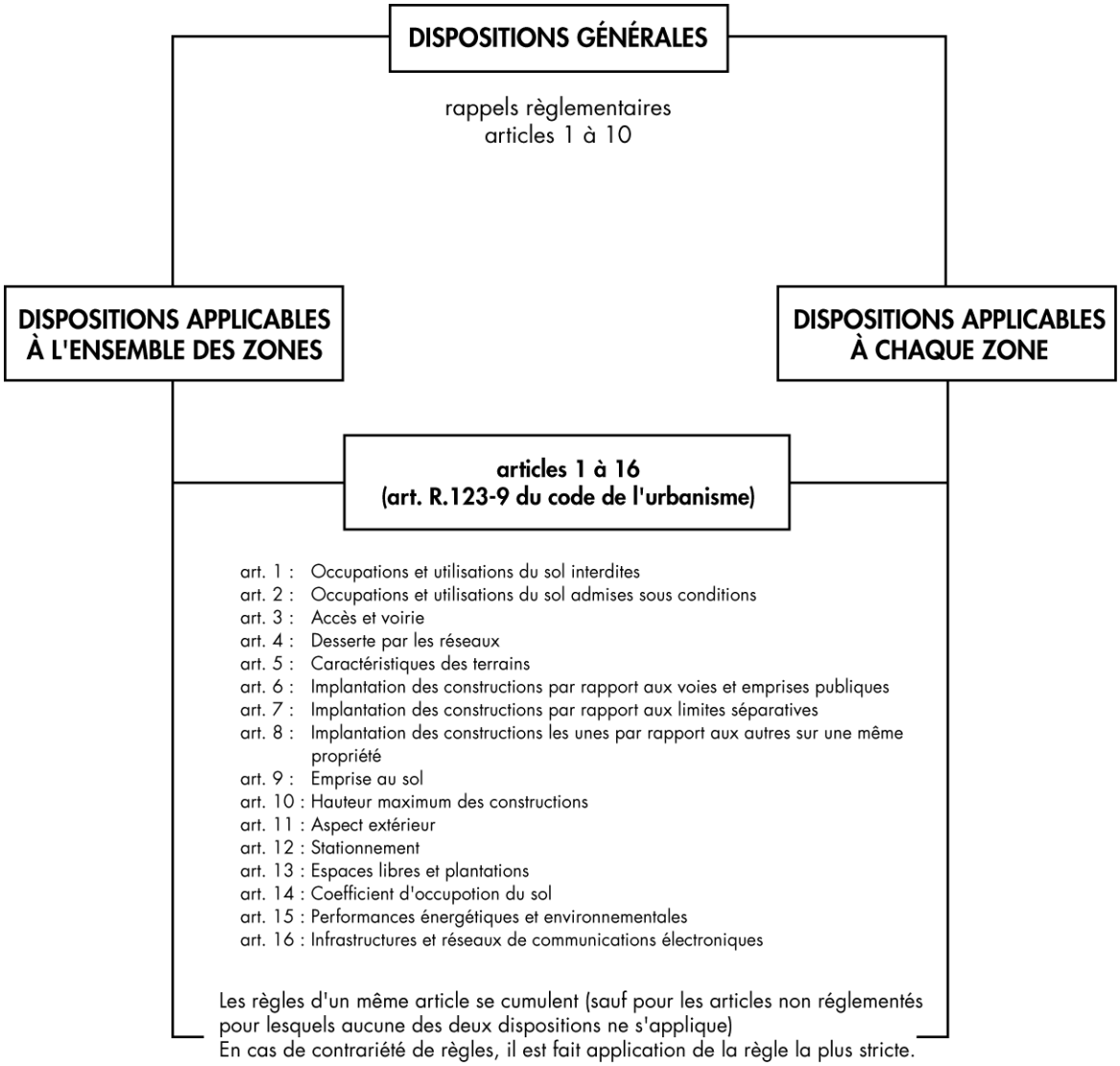
- zone A 85

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N" 95

- zone N 97

• ANNEXES RÈGLEMENTAIRES 103

1. Règlement du PPRI approuvé par A.P. du 9 mars 2001
2. Règlement du PPRMT approuvé par A.P. du 9 mars 2001
3. Aléa "retrait-gonflement des argiles"
4. Prescriptions relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile : Carte d'aléas de feu de forêt, Notice d'urbanisme et Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)
5. Patrimoine archéologique
6. Prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres (plaquette du CAUE 34)
7. Obligations relatives au débroussaillement – A.P. n° 2004-I-907 du 13 avril 2004
8. Prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable
9. Prescriptions relatives à la qualité de l'air


DISPOSITIONS GÉNÉRALES
rappels règlementaires
articles 1 à 10
DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES
DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE
articles 1 à 16
(art. R.123-9 du code de l'urbanisme)
art. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
art. 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
art. 3 : Accès et voirie
art. 4 : Desserte par les réseaux
art. 5 : Caractéristiques des terrains
art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
art. 9 : Emprise au sol
art. 10 : Hauteur maximum des constructions
art. 11 : Aspect extérieur
art. 12 : Stationnement
art. 13 : Espaces libres et plantations
art. 14 : Coefficient d'occupotion du sol
art. 15 : Performances énergétiques et environnementales
art. 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
Les règles d'un même article se cumulent (sauf pour les articles non réglementés pour lesquels aucune des deux dispositions ne s'applique)
En cas de contrariété de règles, il est fait application de la règle la plus stricte.

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R.111-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme dispose :

a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

R.111-15 "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

R.111-21 "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 – les autres lois :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi "paysage" du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,
- les lois portant engagement national pour l'environnement dites "Grenelle I" n° 2009-967 du 03 août 2009 et "Grenelle II" n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

3 – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : nuisances graves dont bruit,
- R.111-4 : vestiges archéologiques,
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

4 – les périmètres visés aux articles R.123-13 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au **droit de préemption urbain** délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** prévues aux articles L.430-2 et suivants,
- les périmètres de **développement prioritaires** délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres d'**interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières**, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier,
- les périmètres de **zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- le périmètre des **zones sensibles** délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut **surseoir à statuer** sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement,
- les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la **protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain**,
- les secteurs où un **dépassement des règles du PLU** est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1 et L.128-2,
- les périmètres fixés par les conventions de **projet urbain partenarial** visées à l'article L.332-11-3,
- les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas,
- le périmètre des secteurs relatif au taux de la **taxe d'aménagement**, en application de l'article L. 331-14,
- le périmètre des secteurs affectés par un **seuil minimal de densité**, en application de l'article L. 331-36,
- le périmètre des **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- le périmètre des **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

5 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

8 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

9 – les dispositions règlementaires issues des ZAC (**ZAC de Bel Air** approuvée par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2007) renvoient aux règles des zones du PLU applicables sur leur périmètre.

10 – les Zones d'Aménagement Différé approuvées sur le territoire communal :

-

11 – les périmètres sensibles des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les zones urbaines – L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

- les zones à urbaniser – L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones 1AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

  Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

  Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme."

- les zones agricoles – L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- les zones naturelles et forestières – L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

  En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

  En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le PLU de Vailhauquès définit les zones suivantes :

• les zones urbaines qui comprennent :
- la zone UA,
- la zone UD y compris les secteurs UD1, UD2 et UD3,
- la zone UE y compris les secteurs UE1 et UE2 ;

• Les zones à urbaniser qui comprennent :
- la zone 1AU y compris les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 ;
- la zone 1AUE y compris les secteurs 1AUE1 et 1AUE2 ;

• Les zones agricoles indiquées sur les plans de zonage en zones A comprenant les secteurs A1, A2, A3 et A4 ;

• Les zones naturelles à protéger, zones N comprenant les secteurs N1, N2, N3 et N4.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

ARTICLE 5 – EMPLACEMENTS RESERVES (ER) ET ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8ème alinéa de l'article R.123-1 et aux articles L.123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe dans le document des annexes.

Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

ARTICLE 6 – DEPASSEMENT DES REGLES DE HAUTEUR, DE GABARIT ET D'EMPRISE AU SOL

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Cette disposition n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS MAJEURS

Zones inondables

En référence :

- à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- à la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;

et en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 2001 ;

l'existence de risques d'inondations sur la commune de Vailhauquès conduit à définir un type de zones :

- **les zones de risque grave** (zones rouges) strictement inconstructibles.

Ces zones sont identifiées au plan local d'urbanisme avec un indice R (zone inondable rouge) dans lesquelles s'appliquent les dispositions générales suivantes.

1/ REPERES D'ALTITUDE – COTES PHE DE REFERENCE

La cote NGF du terrain correspond au niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique 0,10 mètre.

Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) correspond à la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou à la cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.

La cote PHE de référence correspond à la cote PHE augmentée de 0,40 mètre. C'est cette cote de référence qui servira à caler le niveau de plancher des pièces habitables. L'indication du niveau des PHE calculées pour la crue centennale est portée sur le plan des servitudes PPRI.

2/ MESURES DE PRÉVENTION DANS LE CADRE DE CONSTRUCTIONS EN ZONES INONDABLES

Les fondations, murs et parties de la structure situés au dessous de la cote de référence devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les matériaux de second-œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc) et les revêtements (sols, murs, etc) situés en dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors-service, ou bien réalisés entièrement au dessus de la cote de référence.

Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

Les équipements électriques doivent être placés au dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.

Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou d'objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.

Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).

Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité de concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le règlement sanitaire départemental.

Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.

En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc).

Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements de façon à réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.

Une attention particulière doit être accordée aux modes culturaux, à la constitution de haies vives afin d'aider au ralentissement des écoulements et à l'augmentation de la capacité de stockage des eaux sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol, ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PPRI applicable sur la commune de Vailhauquès est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

DEFINITIONS DES ZONES NON AEDIFICANDI DES COURS D'EAU PERMANENTS OU TEMPORAIRES DE LA COMMUNE

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques : - la Mosson - l'Arnède - les Combals - la Joncasse - la Combe de Laur - la Combe de Ricome - le Valada - le ruisseau de la Croix - le ruisseau de la Plaine - le ruisseau de Sers - le ruisseau de Poujol - le ruisseau de Tribes - le ruisseau des Fontanilles	cf. zonage "R" PPRI largeur minimale de la bande : 20 mètres	
2 - Autres cours d'eau permanents ou temporaires et fossés mentionnés sur la carte IGN de référence au 1/25 000ème	10 mètres	

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès de 4 mètres minimum mesurés à partir du haut de la berge devra être assuré pour tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Zones à risques de mouvements de terrains

En application du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 2001, l'existence de risques naturels ou assimilés sur la commune de Vailhauquès conduit à distinguer les zones suivantes dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques :

- **les zones d'aléa faible ou nul** (zones A),
- **les zones d'aléa moyen** (zones B, B1 et B2),
- **les zones d'aléa fort** (zones C et C1).

Le règlement du PPRMT applicable sur la commune de Vailhauquès est joint en annexe. Les dispositions d'urbanisme qui découlent de ce PPRMT sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique.

Incendie de forêt

Débroussaillement

Le PLU impose des **obligations en matière de débroussaillement** issues des dispositions suivantes du code forestier :

- article L.321-5-3 relatif à la définition du débroussaillement,
- article L.322-3 définissant l'obligation du débroussaillement,
- article R.322-6 mentionnant l'obligation de débroussaillement même sur la propriété d'autrui aux frais du propriétaire bénéficiaire,
- article L.322-9-2 relatif à la violation de l'obligation de débroussailler passible d'une amende de 1 500 € + 30 € par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillement.

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé cités dans le présent règlement sont à réaliser selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral n° 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié par l'arrêté préfectoral n° 2005-I-539 du 7 mars 2005 et complété par l'arrêté préfectoral n° 2007-I-703 du 4 avril 2007.

L'obligation de débroussailler concerne uniquement les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétation exposée aux incendies de forêt.

Le débroussaillement doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de la propriété :

- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ;
- de part et d'autre des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature.

Le débroussaillement doit être réalisé sur la totalité de la propriété, que celle-ci soit bâtie ou non, si celle-ci :

- est située en zone urbaine ;
- fait partie d'une ZAC, d'un lotissement ou d'une AFU ;
- est un terrain de camping ou sert d'aire de stationnement de caravanes.

Les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain. Le propriétaire d'un terrain bâti en zone urbaine du PLU doit débroussailler la totalité de la surface jusqu'à une distance de 50 mètres de son habitation ou de ses dépendances, même si les travaux s'étendent sur le ou les fonds voisins.

Prise en compte du risque

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel. La carte d'aléas ainsi que la notice d'urbanisme portées à connaissance par le Préfet de l'Hérault sont annexées au présent règlement.

Dans les zones à risque de feu de forêt, toute occupation et utilisation du sol devra se référer à la Notice d'urbanisme issue du Porter à connaissance de l'Etat tel qu'annexé au présent règlement.

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées.

En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, …) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillement. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

Etude d'aléa

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Etude de risque

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort.

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 9 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres** (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m²** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
  - **les aires d'accueil des gens du voyage**,
  - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
  - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes**[1] de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

Des dispositions particulières s'appliquent aux constructions et installations suivantes :

- **éoliennes :** un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 50 mètres de hauteur.
- **panneaux photovoltaïques installés au sol :** une déclaration préalable est exigée pour toute installation photovoltaïque au sol dont la puissance crête est supérieure à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW. Les panneaux photovoltaïques dont la puissance crête est supérieure ou égale à 250 kW sont soumis à permis de construire et à étude d'impact sur l'environnement.

[1] Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 10 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

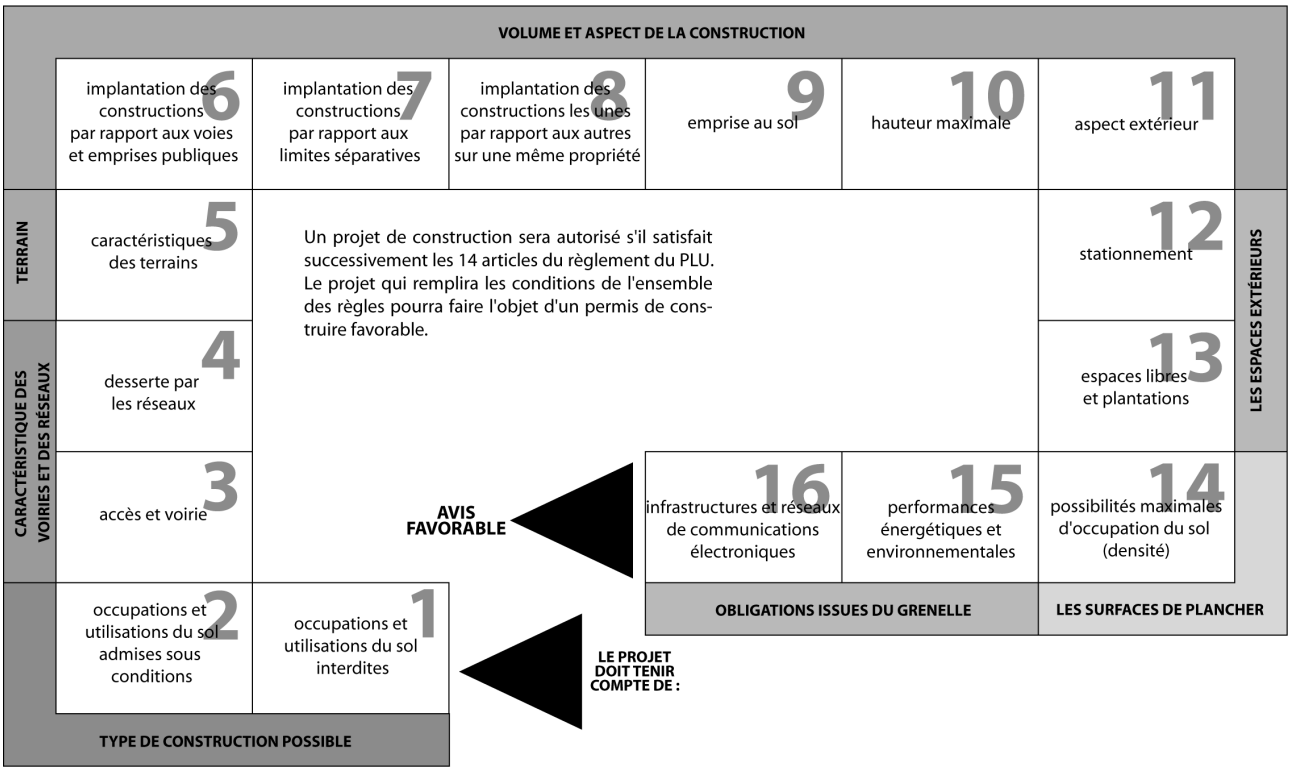
sans objet

ARTICLE 11– CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction ou une installation est considérée comme existante, quelle que soit sa destination, si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Pour l'application du présent règlement, lorsque le règlement se réfère à une construction existante, la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme (13 avril 2017).

COMMENT FONCTIONNE LE RÈGLEMENT ?



DISPOSITIONS GÉNÉRALES :
RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLES 1 & 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, il est fait référence à neuf destinations de constructions :

- les constructions à usage d'habitation (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, habitations légères de loisirs (HLL) et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique et thermal),
- les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• CAMPINGS ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

Les campings sont interdits en dehors des terrains aménagés à cet effet. Cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone agricole.

Le stationnement des caravanes et des camping-cars, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent un habitat permanent prévu dans les zones d'accueil des gens du voyage.

• HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS

L'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite en toute zone du PLU.

• ANTENNES ÉRIGÉES SUR MATS – PYLÔNES – POTEAUX ET SUPPORTS D'ENSEIGNES

Les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes sont interdits quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• ANTENNES RELAIS DE RADIOTÉLÉPHONIE MOBILE

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- **du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;**
- **de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;**
- **de la protection du paysage naturel ou urbain.**

• DÉPÔTS À L'AIR LIBRE – MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION – MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• CASSES AUTOMOBILES

Les installations de casse automobile sont interdites en toute zone du PLU.

• INSTALLATIONS DE STOCKAGE ET DE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les autorisations d'installations de stockage et de traitement des déchets doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.

Les terrassements et les affouillements nécessaires à l’exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.

• CARRIÈRES

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma

départemental des carrières de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-I-1401907 en date du 22 mai 2000.

Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

L'autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

Pour une meilleure gestion et appréciation des risques d'éboulement liés à l'instabilité des talus et au ruissellement des eaux pluviales, les demandes d'autorisation concernant les murs de soutènement de toute nature (béton, enrochements, etc) situés en bordure des voies publiques, privées et en limite parcellaire devront présenter un projet détaillé avec plan et coupe de l'ouvrage ainsi qu'une note de calcul de l'ouvrage et des réseaux pluviaux.

• PISCINES

La construction de piscines est autorisée en zone agricole et naturelle à condition qu'elles soient liées à des habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) ou autorisées situées sur la même unité foncière ou à proximité immédiate.

Les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables à toutes les constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Les piscines soumises à permis de construire doivent respecter les règles applicables à toutes les constructions.

Les piscines soumises à déclaration préalable doivent être implantées en respectant un **recul minimal de 1 mètre** par rapport à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives ; elles doivent être implantées de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

• ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

La construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée en zone agricole et naturelle sauf si elles sont liées à une habitation existante (à la date d'approbation du PLU) ou autorisée située sur la même unité foncière et à proximité immédiate. Dans les zones agricoles et naturelles, ces constructions sont limitées à 20 m^2 d'emprise au sol.

Dispositions applicables aux ouvrages et installations d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt collectif réalisés par ou pour une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU.

Dans la mesure ou leurs caractéristiques techniques l'imposent (justifiées dans le cadre d'un projet architectural), ces équipements ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles

Dans les zones naturelles définies par le PLU, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Définition des opérations d'ensemble

Les opérations d'ensemble sont définies comme les opérations ayant pour objet la réalisation de plusieurs constructions et prévoyant l'aménagement de voies ou d'espaces communs.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

La largeur minimale des voies (chaussée + accotements) est fixée à 4 mètres.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre. En l'absence de trottoir, un accotement d'une largeur minimale de 0,80 mètre est exigé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les zones UE et 1AUE du PLU.

Les voies en impasse répondront aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Elles comporteront une emprise de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ou prévoir l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale.

Cheminements piétonniers et pistes cyclables

Les chemins piétonniers et les pistes cyclables aménagés en site propre doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres. La sécurité des usagers doit être assurée par des aménagements adéquats. Pour les voies mixtes, la largeur minimale est de 3 mètres.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable & eaux brutes

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise, etc).

Les opérations de lotissements d'habitat et d'habitations groupées doivent obligatoirement prévoir la réalisation d'un double réseau d'adduction d'eau, eau potable et eaux brutes.

Pour les zones agricoles et naturelles

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

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

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

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour le forage ou le captage.

Pour les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées au réseau public d'eau potable, la superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être adaptée pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution au forage ou captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Assainissement eaux usées

Les nouvelles constructions, les extensions et les réhabilitations se conformeront au **zonage d'assainissement** annexé au PLU.

Dans les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif

- **Eaux usées**

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

- **Eaux non domestiques**

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

- **Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique des services compétents. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

<u>Dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement collectif</u>

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

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

- **Eaux non domestiques**

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

- **Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique des services compétents. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial devront être respectées.

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

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

Dans les zones urbaines et à urbaniser (zones 1, 2 & 3 du zonage règlementaire du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial)

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation issue de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Une compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées est obligatoire pour les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 1 000 m^2 :

- pour les opérations d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare soumises aux dispositions de la loi sur l'eau : création d'un volume de rétention minimal équivalent à 120l/m^2 imperméabilisé ;
- pour les autres projets de construction, les surfaces imperméabilisées projetées seront compensées par la création d'un volume de rétention minimal équivalent à :

- 60l/m² imperméabilisé supplémentaire pour une augmentation des surfaces imperméabilisées de 15 à 30 % par rapport à l'état existant ;
- 120l/m² imperméabilisé supplémentaire pour une augmentation des surfaces imperméabilisées supérieure ou égale à 30 % par rapport à l'état existant.

Ces dispositions ne concernent pas les zones UE et 1AUE du PLU.

Une récupération des eaux pluviales à la parcelle est préconisée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation.

- Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.
- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial.
- En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, la commune et le Département.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à containers ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé et de la destination de construction.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire. Les containers devront être situés dans un local clos.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

En zone UD, les divisions de terrain devront être compatibles avec l'OAP thématique relative aux divisions parcellaires.

ARTICLES 6, 7 & 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones urbaines et à urbaniser

L'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

Dans les opérations d'ensemble, les retraits fixes (ou imposés) par rapport à l'alignement seront privilégiés.

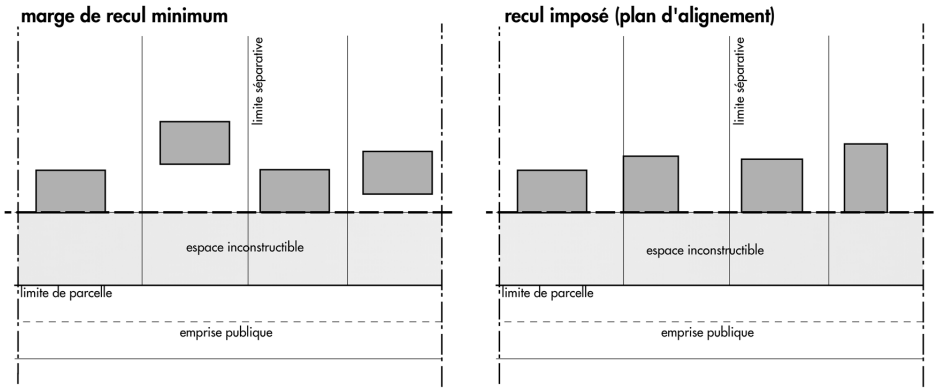
Rappels et définitions

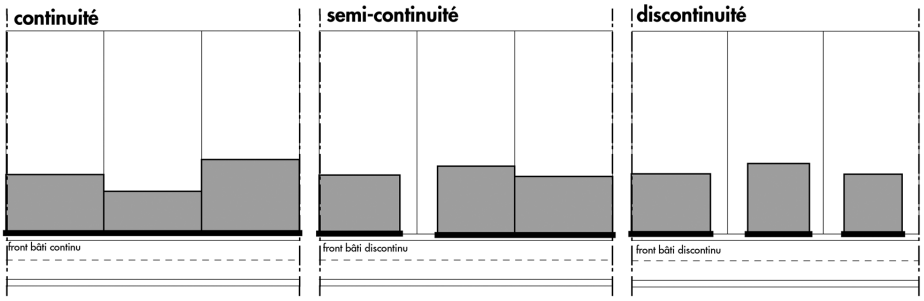
Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

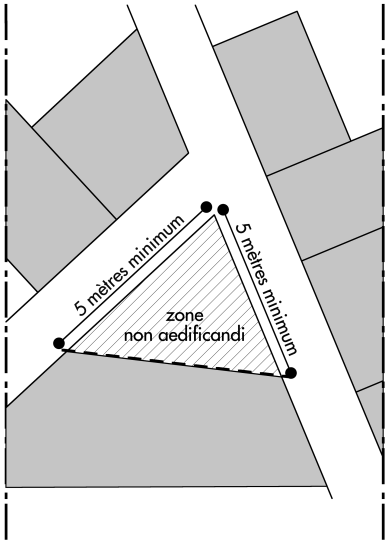
L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.



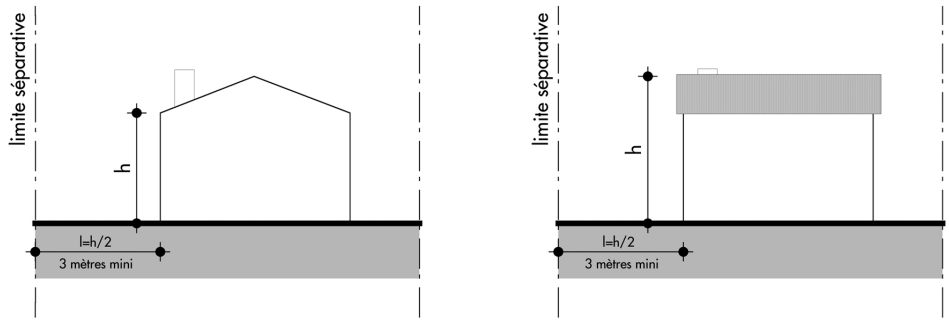


Cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies

recul des constructions à l'intersection de deux ou de plusieurs voies



Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)



Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment.**

Les constructions annexes peuvent être :

- **des garages,**
- **des abris de jardin,**
- **des locaux techniques,**

- **des auvents, pergolas, etc,**

lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

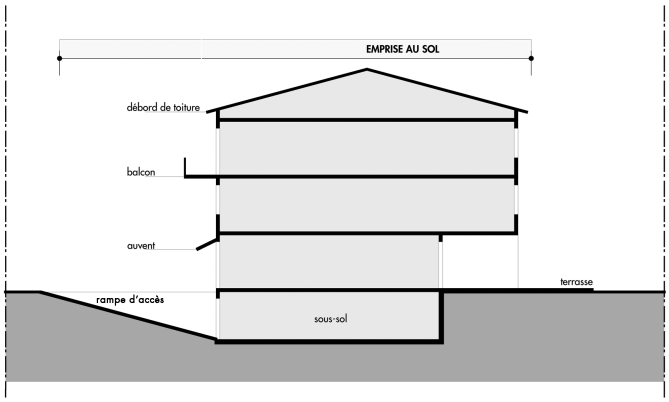
- **les piscines,**
- **toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.**

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme dès lorsqu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

À titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.



ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

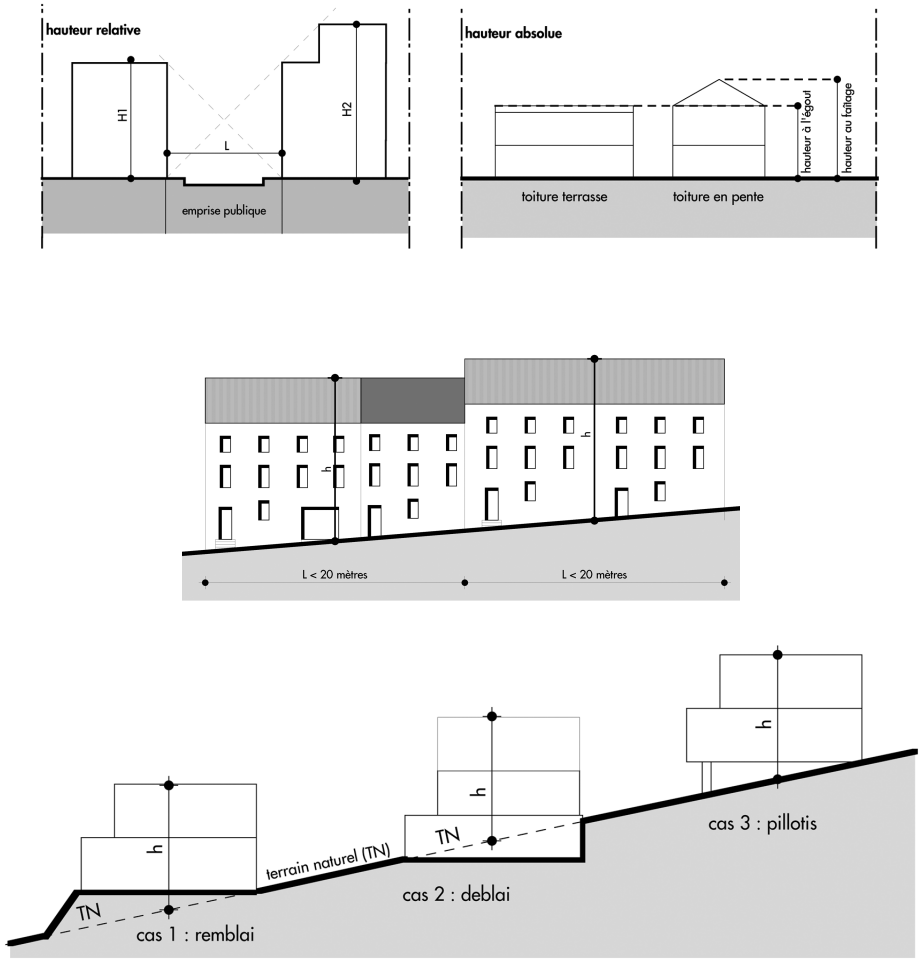
Les constructions doivent satisfaire à au moins l'une des deux règles suivantes :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

Illustration de la règle des hauteurs



En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une adaptation dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un **projet architectural** justifiant de caractéristiques particulières.

• IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute nouvelle construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public proche,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs,
- de la topographie,
- des contraintes bioclimatiques.

• TRAITEMENT DES MURS MITOYENS ET DES PIGNONS

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

• CLÔTURES

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins**.

• ELEMENTS BIOCLIMATIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

• ANTENNES ET PARABOLES

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour diminuer les impacts visuels de ces installations.

• EDICULES TECHNIQUES

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés en fonction des besoins.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

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

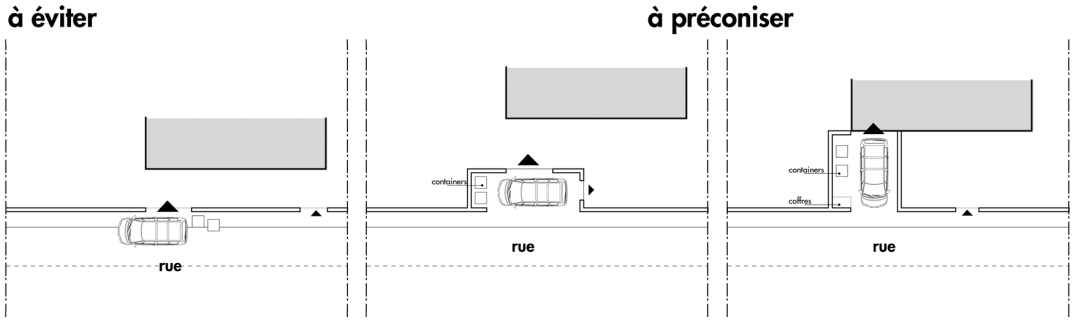
En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (par exemple sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres. La largeur minimale des emplacements est ramenée à :

- 2,50 mètres pour les aires collectives de stationnement,
- 2,30 mètres pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir.

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage.



Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m^2, la réalisation de parkings collectifs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. De même, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Obligations minimales de places de stationnement

Destinations de constructions								
Habitation	Hébergement hôtelier ou para-hôtelier et résidences-services	Équipements collectifs	Bureaux et services	Commerces	Artisanat	Industrie	Entrepôts	Exploitations agricoles
définies selon les zones ou les secteurs	1 par unité d'hébergement (lit)	à définir en fonction des caractéristiques du projet	1 pour 30 m2 de surface de plancher	1 pour 20 m2 de surface de vente	1 pour 80 m2 de surface de plancher	1 pour 80 m2 de surface de plancher	1 pour 200 m2 de surface de plancher	non réglementées
cas particuliers								
Pour les vélos : 0,50 m2 pour 40 m2 de surface de plancher en logement collectif et en logement intermédiaire	Pour les résidences services aux personnes âgées : 1 place pour 2 logements		Pour les vélos : 1 emplacement par tranche de 100 m2 de surface de plancher	Pour les salles de spectacle et de réunion, les restaurants : un nombre de places déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil de l'établissement (calculée en nombre de personnes)				

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Au sein des espaces libres, le règlement peut distinguer :

- **les espaces verts en pleine terre qui correspondent aux espaces verts plantés et aux jardins,**
- **les autres espaces libres** (terrasses et dallages de plain-pied non significativement surélevée par rapport au terrain naturel, chemins d'accès perméables ou non, stationnements non couverts).

Dans les zones urbaines et à urbaniser

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale d'essences locales (cf. annexes). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places.

Dans les opérations d'ensemble, un aménagement paysager des bandes de retrait par rapport aux emprises publiques est préconisé, en lien avec un traitement qualitatif des clôtures.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Éléments à protéger ou à mettre en valeur

Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en zones UD1 et UD2 sont identifiés aux plans de zonage (cf. plan III.d).

On distingue :

- les haies et alignements d'arbres,
- les boisements et autres espaces naturels,
- les arbres et massifs boisés isolés.

Rappel :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L151-23 *(Art. R421-17 CU),*
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L151-23 *(Art. R421-23 CU),*
- L'édification d'une clôture dans un secteur délimité par le PLU au titre de l'article L151-23. *(Art. R421-12 CU).*

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments identifiés

- *Haies, ripisylves et alignements arborés* :

La suppression des haies, ripisylves et alignements d'arbres identifiés au document graphique du PLU est interdite. Seule une suppression partielle peut être autorisée dans les cas suivants :

- à condition d'assurer la replantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé sur la même unité foncière ;
- de manière ponctuelle, pour des ouvertures en vue de créer un accès de desserte et/ou pour créer/maintenir un cône de vue sur le grand paysage depuis l'espace public ;
- dans le cadre de la mise en œuvre de travaux ayant un caractère d'intérêt général.

- *Boisements et autres espaces naturels :*

Les constructions, installations et aménagements sont autorisés dans les espaces à protéger identifiés au règlement graphique sous réserve :

- pour les espaces déjà bâtis (avec emprise au sol ou surface de plancher existante), de ne pas représenter une emprise au sol bâtie cumulée avec celle existante supérieure à 20 % de la surface de l'espace identifié sur la parcelle ;
- pour les espaces non bâtis, de ne pas représenter une emprise au sol supérieure à 10 % de la surface de l'espace identifié sur la parcelle.

Les constructions sont interdites dans les espaces identifiés et représentant moins de 20 % de la superficie d'une parcelle.

- *Arbres et massifs boisés isolés :*

Les coupes et abattages d'arbres sont interdits sauf motif d'intérêt public (tels que travaux d'intérêt public, sécurité publique, risque sanitaire, …).

Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre de l'article R.123-11 i) du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage. **La constructibilité de ces secteurs est limitée et doit être appréciée au regard des objectifs suivants** : transparence écologique des ouvrages existants et à réaliser, limitation stricte de l'imperméabilisation des surfaces et maintien de bandes enherbées ou arborées le long des cours d'eau, traitement des berges et reconstitution des ripisylves, conservation des espaces libres agricoles ou naturels, interdiction des murs de clôtures, maintien du bon fonctionnement hydrologique des zones humides et des cours d'eau.

Obligations de débroussaillement

Dans les zones soumises à un risque incendie de forêt (aléa moyen et aléa fort), des **obligations de débroussaillement** s'appliquent. Les plantations devront être traitées conformément aux prescriptions techniques issues de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 modifié le 07 mars 2005 relatif au débroussaillement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

sans objet

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions ou installations nouvelles, le respect de la réglementation thermique en vigueur est obligatoire. La recherche de la performance au-delà de la norme en vigueur est vivement encouragée, notamment pour la gestion du rafraîchissement en été (puits canadien, brise soleil, etc).

Les dispositions bioclimatiques (optimisation des apports solaires en hiver et protections en été, inertie thermique) de même que les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

La récupération des eaux de pluie par citerne enterrée notamment est encouragée. Les citernes non enterrées devront s'intégrer à l'architecture et au volume bâti de la construction.

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les réseaux électriques établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée doivent obligatoirement prévoir un système de régulation d'intensité agréé par les services techniques de la commune.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En zone urbaine et à urbaniser

Les constructions et installations devront obligatoirement être raccordées au réseau numérique (internet ADSL ou fibre optique lorsqu'il existe) par un système souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : zone urbaine mixte à caractère dense

La zone UA correspond aux zones urbaines délimitant le noyau ancien autour du village et des hameaux (Lacoste, la Mathe, le Mas Castel et la Rouvière). Elle est caractérisée par un tissu urbain dense (bâti en ordre continu sur des petites parcelles).

Cette zone qui englobe les centralités historiques de Vailhauquès est à même de proposer des fonctions urbaines mixtes : habitat, activités diverses et équipements.

La zone UA est partiellement concernée par le risque "mouvement de terrain" ; les prescriptions du PPRMT approuvé par AP du 9 mars 2001 (zone B) s'y appliquent.

Objectifs

- consolidation des centralités
- valorisation du cadre bâti autour des espaces publics
- maintien et développement d'activités et de services de proximité

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- entrepôts commerciaux ou artisanaux

Les entrepôts commerciaux ou artisanaux sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales ou artisanales existantes à proximité.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être installées en souterrain. Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication de marges de recul portées sur les plans de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

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

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs ;
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Pour la construction de balcons, les saillies en surplomb du domaine public sont autorisées pour une profondeur maximum de 1 mètre à condition que la sous-face du balcon soit située à 4,00 mètres minimum au dessus du niveau de la voie.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque la construction intéresse un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- lorsque la construction est voisine d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 50 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 50 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîtage de la toiture ou en haut de l'acrotère.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale ; elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Les couvertures seront en tuile romane, ou similaire, de teinte couleur paille. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement (20 % maximum de la superficie du dernier niveau) soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Façades

• Composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné ainsi que les linteaux.

• Nature et finition des enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits ; seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs doivent être évités. Leur purge systématique est souhaitable. Divers types de finition pourront être envisagés : taloché fin, lissé à la truelle, frotassé, gratté, etc. Les enduits auront de préférence une granulométrie fine, sans relief (les enduits dits "rustiques" ou ceux présentant des aspérités artificiels sont à éviter, ainsi que les enduits plastiques). La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens, ou

s’inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

• Grilles, balcons et auvents

Pour les grilles et les garde-corps, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire. Les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

• Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale des façades. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 × 2 environ).

• Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Devantures commerciales – enseignes

Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée ; elles ne doivent pas englober de fenêtre ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans la réalisation de ces devantures, de recourir à des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades.

Clôtures

Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 0,80 mètre éventuellement doublé d'une haie vive. Elles doivent être enduites toutes faces dans les tons pierre ou ocre, en harmonie avec les teintes utilisées pour les façades. Les murs bahut peuvent éventuellement être surmontés de lisses bois ou de claires voies ; l'ensemble ne doit pas dépasser 1,4 mètre de hauteur.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Lignes électriques et antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs ne peuvent être apposés directement sur la façade ; ils doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser. Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont interdits.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 60 m^2, au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement
- pour les logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m^2, au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement

Pour les opérations de réhabilitation prévoyant 2 logements et plus, le logement éventuellement existant avant division est compté dans le calcul des obligations de stationnement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non règlementé

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone : zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Cette zone est constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé le plus souvent sous la forme de lotissements plus ou moins denses.

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

La zone UD est partiellement concernée par le risque "inondation" ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zone R) s'y appliquent.

La zone UD est partiellement concernée par le risque "mouvement de terrain" ; les prescriptions du PPRMT approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones B et C) s'y appliquent.

Secteurs

- UD1 : quartiers péricentraux situés à l'Est et au Sud du village (Champ de la Mathe, l'Enclos, le Salet, l'Hermas) ; ces quartiers relativement "anciens" (1970 à 1990) et de densité moyenne se caractérisent par un tissu urbain plus ou moins évolutif ; le secteur UD1 comprend un sous-secteur UD1a correspondant au centre commercial "Le Salet"
- UD2 : quartiers périphériques (Devois de Bourrier, Ricome, les Plans, Devois de Gounel, le Péras, les Planes, les Jardins) constitués de lotissements récents peu denses à moyennement denses ; le secteur UD2 est composé des deux sous-secteurs suivants :
    - le sous-secteur UD2a correspond aux tissus pavillonnaires récents et peu évolutifs connaissant peu de contraintes topographiques,
    - le sous-secteur UD2b correspond aux tissus pavillonnaires faiblement structurés sur un parcellaire lâche et soumis à de fortes contraintes topographiques,
- UD3 : quartiers excentrés (la Rouvière, le Bois des Chênes) constitués d'un habitat individuel pavillonnaire très peu dense ; ces quartiers sont situés dans un environnement sensible et sont soumis à des risques majeurs (mouvements de terrain et incendie de forêt)

Objectifs

- achèvement et structuration/renouvellement des quartiers, valorisation des espaces publics (UD1)
- requalification des quartiers "anciens", préservation du caractère résidentiel, maîtrise de la densification (UD2)
- en zone UD, les divisions de terrain devront être compatibles avec l'OAP thématique relative aux divisions parcellaires
- limitation de la constructibilité par rapport aux risques majeurs, à la topographie, au paysage et à l'environnement (UD3)

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

En secteur UD1

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

Dans les secteurs UD2 et UD3

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- artisanat
- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

En secteur UD1

- habitation (en sous-secteur UD1a et dans le périmètre d'application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme)
- entrepôts commerciaux ou artisanaux

Dans l'emplacement réservé au titre de l'article L151-41 figurant au règlement graphique, le programme de logements devra prévoir la réalisation d'au minimum 6 logements locatifs sociaux.

En sous-secteur UD1a, le niveau en rez-de-chaussée des constructions ne peut être destiné à l'habitation.

Dans le périmètre défini comme "secteur contribuant à la diversité de l'offre en logement" au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le projet devra intégrer la réalisation d'au minimum 5 logements locatifs sociaux.

Les entrepôts commerciaux ou artisanaux sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales ou artisanales existantes à proximité.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs UD2 et UD3

- bureaux et services
- commerce

Les constructions à destinations de bureaux, de services ou de commerces sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le fonctionnement des quartiers.

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UD1

Sauf indication de marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait fixe de 3 ou 5 mètres par rapport à cet alignement.

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

Cette prescription n’est pas applicable en cas d’extension d’une construction existante ne respectant pas la règle d’implantation, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dans les secteurs UD2 et UD3

Sauf indication de marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en arrière de l’alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

Dispositions générales applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou à déclaration préalable est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (débords de toiture, clôtures, emmarchements, terrasses).

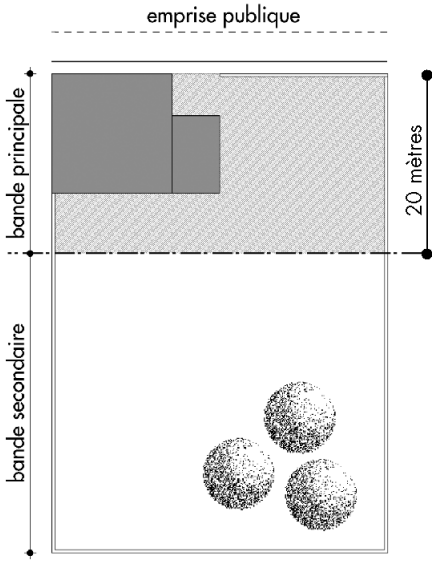
Dispositions générales applicables aux constructions prévues en bordure des routes départementales

Les portails éventuels devront être implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UD1

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de l'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire située au delà.



Dans la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus. Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (hors immeubles collectifs), les constructions peuvent être implantées en ordre continu. Les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. Les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UD2 & UD3

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une construction joignant la limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UD1

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de l'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire située au delà.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale si la construction projetée est implantée en retrait des deux limites séparatives latérales,
- 60 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité principale si la construction projetée est implantée sur une limite séparative latérale.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.

Dans le secteur UD2

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans le secteur UD2a,
- 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans le secteur UD2b.

Dans le secteur UD3

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et 2 niveaux habitables. Dans les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif seulement, un 3ème niveau peut être autorisé sans que la hauteur ne dépasse 11 mètres.

Dans les secteurs UD2 et UD3

La hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres et 2 niveaux habitables.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale ; elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures et vérandas

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire.

Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures en terrasses ne sont autorisées que partiellement.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Façades

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, terrasses, patios, pergolas, barbecues, etc doivent être correctement intégrées aux volumes de la construction.

Les chalets de jardin en bois, transportables ou démontables, sont interdits.

Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80 mètre et être doublées d'une haie végétale vive. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,80 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Les murs des clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisés en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être surmontés de lisses bois ou de claires voies.

Les grillages, les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en bois ou en métal.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- pour les logements, au moins 2 places de stationnement par logement (hors garage).

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

En secteur UD1

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de l'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire située au delà.

Au minimum 50 % des espaces libres situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être laissés en pleine terre et végétalisés. Des adaptations sont possibles dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (hors immeubles collectifs).

Dans les secteurs UD2a et UD3

Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Dans le secteur UD2b

Au minimum 60 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non règlementé

ARTICLE UD15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UD16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation économique

La zone UE correspond à l'ÉCOPARC de Bel-Air (dans sa partie déjà aménagée et équipée).

Il s'agit d'une zone de développement économique à vocation industrielle (prioritairement dans les filières "énergies renouvelables", "activité d'éco-construction" et "agro-alimentaire" / "agro-biotechnologie"), artisanale et tertiaire.

Les projets à réaliser dans cette zone devront respecter les **orientations d'aménagement et de programmation du PLU** (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Secteurs

- UE1 : partie haute de l'ÉCOPARC marquée par une forte sensibilité paysagère
- UE2 : partie basse de l'ÉCOPARC

Objectifs

- développement de la polarité économique de Bel-Air

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitation
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- commerce

Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité principale autre que commerciale. La surface de plancher commerciale doit être inférieure à 300 m^2 et ne pas excéder 50 % de la surface de plancher totale de l'établissement.

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 20 mètres minimum de l'axe de la RD111,
- 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si ce retrait est justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si ce retrait est justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

En bordure Nord de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives extérieures de la zone d'au moins **20 mètres**.

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; les abords de cet espace doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres en secteur UE1,
- 12 mètres en secteur UE2.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture. Les projets devront se référer au cahier des prescriptions techniques et architecturales (annexe du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC).

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

En limite avec l'espace public, les clôtures doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques : elles seront réalisées en panneaux rigides de treillis soudé (RAL 7016), d'une hauteur de 2 mètres.

L'accès aux parcelles sera composé par un portail encadré de deux murs techniques. Ces murs doivent intégrer la signalétique, les coffrets et un local pour les ordures ménagères. Ce local doit être ouvert côté espace public.

Les portails seront de coloris identique aux clôtures sur l'espace public.

En limite séparative, les clôtures seront grillagées de couleur verte et d'une hauteur de 2 mètres.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

Talus

Ils doivent être plantés. Les murs de soutènement sont autorisés aux conditions suivantes :

- utilisation de béton architecturé, de gabions de pierre naturelle, de murets en pierre naturelle ou d'enrochements,
- hauteur limitée à 2,50 mètres ; exceptionnellement, une hauteur supérieure des murs de soutènement pourra être admise au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si cette hauteur est justifiée par les contraintes techniques du projet.

Gabarit et volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Sauf justification technique ou architecturale particulière, les édicules hors d'échelle, par exemple, sont proscrits.

La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçu en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du grand paysage.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes (surface de vente, stockage, bureaux).

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chêneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique.

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment, sauf dans le cas d'un projet intégrant une installation photovoltaïque.

Matériaux et couleurs

Aucune restriction sur quelques matériaux que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une conception.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site :

- les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces,
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux (enduits ocres, couleur pierre),
- les façades non vitrées devront présenter une tonalité dominante foncée et rester mates.

Pour les toitures, toute utilisation de couleur claire et/ou réfléchissante à la lumière est interdit. En revanche, les toitures favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables sont préconisées, ainsi que les toitures végétalisées.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Organisation des espaces libres

Les aires de stockage extérieures doivent être dissimulées à la vue. Elles seront soit intégrées dans les locaux, soit situées en cœur d'îlot, à l'arrière des bâtiments et camouflées par des aménagements adaptés.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

Les aires de stockage et de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées ci-après.

Le stationnement et le stockage sont interdits au devant des façades des bâtiments situés en bordure de la RD111.

Traitement des talus

Les dénivelés liés aux aménagements et aux constructions seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 45 % (1/1).

Les murs de soutènement sont autorisés (cf. article UE11).

Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2. Ces surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface parcellaire.

Les arbres de haute tige doivent appartenir à une palette végétale d'essences locales (cf. annexes). Les haies et essences mono spécifiques sont interdites.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande de permis de construire.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non règlementé

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AU correspond à des **secteurs naturels non équipés ou insuffisamment équipés** situés en position de "dents creuses" ou de franges d'urbanisation. Il s'agit d'une zone principalement destinée **à des programmes d'habitat et d'équipements publics**.

Les projets à réaliser dans cette zone devront respecter les **orientations d'aménagement et de programmation du PLU** (article L.151-7 du code de l'urbanisme). La zone 1AU est également concernée par une obligation de diversité de l'offre en logement.

La zone 1AU est partiellement concernée par le risque "inondation" ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zone R) s'y appliquent.

Secteurs et sous-secteurs

- **1AU1** : « le Salet » ; ce secteur correspondant au projet de « Nouveau Centre » est situé en face du centre commercial du Salet
- **1AU2** : « Sous Mathe / Le Claux » ; ce secteur relie l'ancien village et l'ancien hameau de la Mathe ; il comprend un sous-secteur 1AU2a correspondant à la partie centrale de la zone, en bordure de la route de Viols-le-Fort, dans laquelle est prévu un programme de logements collectifs
- **1AU3** : « Champ de Roger » ; ce secteur intègre une vaste « dent creuse » située en cœur d'urbanisation, à proximité du « Nouveau Centre » et du centre commercial du Salet ; il comprend un sous-secteur 1AU3b correspondant à des parcelles déjà bâties et fortement impactées par le risque "inondation"
- **1AU4** : « Les Combals » ; ce secteur correspond à une extension urbaine programmée en continuité des quartiers Sud de Vailhauquès et en bordure de la route de Montarnaud (RD111)

Objectifs

- prise en compte des besoins en logements à court et moyen termes
- achèvement et structuration du développement urbain récent
- obligation de réaliser des opérations d'ensemble
- requalification des espaces urbains et affirmation de la centralité villageoise

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation sont interdites.

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- habitations
- hébergement hôtelier et para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat
- entrepôts

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme) :

- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissements ou de groupes d'habitation dans le cadre d'un aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble ;
- les autres constructions dès lors que les équipements publics sont réalisés et qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet global permettant de desservir l'ensemble de la zone de manière cohérente ;
- les constructions d'équipements collectifs participant à l'intérêt général.

Les entrepôts commerciaux ou artisanaux sont autorisés à condition que leur implantation soit rendue nécessaire par la présence d'activités commerciales ou artisanales existantes à proximité.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son

fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU4

L'opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation doit porter sur la totalité du secteur.

Dans le périmètre défini comme "secteur contribuant à la diversité de l'offre en logement" au sens de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il est imposé la réalisation de logements locatifs sociaux conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur 1AU2 (y compris le sous-secteur 1AU2a) et dans le sous-secteur 1AU3a

Il peut être réalisé plusieurs opérations d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le périmètre défini comme "secteur contribuant à la diversité de l'offre en logement" au sens de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il est imposé la réalisation de logements locatifs sociaux conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs 1AU1, 1AU3 et 1AU4

Sauf indication de marge de recul ou d'alignement dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées en respectant un **retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement**.

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

Dispositions générales applicables aux constructions prévues dans la marge de recul

Tout ouvrage ou toute construction soumis à permis de construire ou à déclaration préalable est interdit dans la marge de recul. Toutefois, certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (débords de toiture, clôtures, emmarchements, balcons, terrasses, etc).

Disposition générale applicable aux constructions prévues en bordure des routes départementales

Les garages et les portails éventuels doivent être implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (L = H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les implantations en limite séparative peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- lorsque la construction est adossée à une construction existante, de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale, sur le fond voisin ;
- lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

En secteur 1AU2 et sous-secteur 1AU2a

Le recul minimal est de 5 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Est de la zone (en limite avec la zone N – partie "Le Claux").

Les constructions édifiées en limite séparative ne peuvent excéder 15 mètres de longueur mitoyenne maximale.

En secteur 1AU4

Le recul minimal est de 15 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Est de la zone (en limite avec la zone A3).

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un mur aveugle ou lorsque qu'il s'agit de l'édification en rez-de-chaussée de garages et de constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En secteur 1AU1

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % du terrain d'assiette de chaque projet de construction.

En secteur 1AU2 et sous-secteur 1AU2a

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 40 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble pour le secteur 1AU2,
- 80 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble pour le sous-secteur 1AU2a.

Cette emprise au sol maximale peut être globalisée et ventilée par lot ou macro-lot sur l'ensemble du périmètre de chaque opération d'ensemble.

En secteur 1AU3

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 40 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble pour le secteur 1AU3a ; cette emprise au sol maximale peut être globalisée et ventilée par lot ou macro-lot sur l'ensemble du périmètre de chaque opération d'ensemble ;
- 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette pour le sous-secteur 1AU3b ; l'emprise au sol autorisée doit être déduite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur 1AU4

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40 % maximum du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble. Cette emprise au sol maximale peut être globalisée et ventilée par lot ou macro-lot sur l'ensemble du périmètre de chaque opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Dans le secteur 1AU1

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres et 3 niveaux habitables.

Dans les secteurs 1AU2 et 1AU3

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour 2 niveaux habitables et **5,50 mètres** pour 1 niveau habitable en secteur 1AU2 et en sous-secteur 1AU3b ;
- **10 mètres** et 2 niveaux habitables en sous-secteurs 1AU2a et 1AU3a.

Dans le secteur 1AU4

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres et 3 niveaux.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité de structure et de composition architecturale.

Un fractionnement des volumes doit être recherché afin de permettre d'assurer une diversité, notamment dans les différences de niveaux, dans l'orientation des toitures et dans la longueur et l'implantation des façades.

Les constructions doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

Toitures et vérandas

Pour les toitures en pente, les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les couvertures doivent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Façades

Les teintes utilisées pour les façades doivent se rapprocher des tons pierre, nuances ocre, ocre foncé ou rosées ; les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'emploi partiel de parement bois en habillage des façades est autorisé.

Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80 mètre. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,80 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

Les murs des clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisés en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être doublés d'une haie vive ou surmontés de lisses ou de claires voies.

Les niches à compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans les éléments de maçonnerie des portails. Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en bois ou en métal.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Lignes électriques – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Les panneaux solaires doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

IL EST EXIGÉ :

- des aires de stationnement collectif prévues et réalisées par l'aménageur en accompagnement de la voirie ou sur les emprises publiques de l'opération (en plus des places privatives exigées par logement)
- pour les logements :
  - au moins 2 places de stationnement (hors garage) par logement > 60 m^2 de surface de plancher
  - au moins 1 place de stationnement (hors garage) par logement < 60 m^2 de surface de plancher

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Les espaces libres communs (aires de jeux, places, aires de stationnement, espaces verts, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble. Au moins 40 % de ces espaces libres communs doivent être laissés en pleine terre et végétalisés. Les plantations peuvent être regroupées en bosquets.

Dans les espaces privatifs (lots et macro-lots), au moins 20 % des terrains doivent être constitués d'espaces libres conservés en pleine terre et végétalisés.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non règlementé

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Dispositions applicables à la zone 1AUE

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AUE correspond à l'extension de l'ÉCOPARC de Bel-Air (partie actuellement non équipée).

Il s'agit d'une zone de développement économique futur à vocation industrielle (prioritairement dans les filières "énergies renouvelables", "activités d'éco-construction" et "agro-alimentaire" / "agro-biotechnologie"), artisanale et tertiaire.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC.

Les projets à réaliser dans cette zone devront respecter les **orientations d'aménagement et de programmation du PLU** (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

Secteurs

- 1AUE1 : partie haute de l'ÉCOPARC marquée par une forte sensibilité paysagère ; on distingue un sous-secteur AUE1a situé au contact de la RD111
- 1AUE2 : partie basse de l'ÉCOPARC

Objectifs

- développement de la polarité économique de Bel-Air (dans le respect des filières économiques préconisées dans le cadre du projet et en privilégiant l'intégration environnementale et paysagère des constructions)

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitation
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

Les destinations de constructions mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve de la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité principale autre que commerciale. La surface de plancher commerciale doit être inférieure à 300 m^2 et ne pas excéder 50 % de la surface de plancher totale de l'établissement.

ARTICLE 1AUE3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

Assainissement eaux usées

Les eaux résiduaires liées aux activités autorisées dans la zone ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.35-8 du code de la santé publique). Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

ARTICLE 1AUE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 20 mètres minimum de l'axe de la RD111,
- 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si ce retrait est justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si ce retrait est justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

En bordure Nord de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives extérieures de la zone d'au moins **20 mètres**.

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; les abords de cet espace doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres en secteur 1AUE1,
- 12 mètres en secteur 1AUE2.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTERIEUR

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture. Les projets devront se référer au cahier des prescriptions techniques et architecturales (annexe du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC).

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Clôtures

En limite avec l'espace public, les clôtures doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques : elles seront réalisées en panneaux rigides de treillis soudé (RAL 7016), d'une hauteur de 2 mètres.

L'accès aux parcelles sera composé par un portail encadré de deux murs techniques. Ces murs doivent intégrer la signalétique, les coffrets et un local pour les ordures ménagères. Ce local doit être ouvert côté espace public.

Les portails seront de coloris identique aux clôtures sur l'espace public.

En limite séparative, les clôtures seront grillagées de couleur verte et d'une hauteur de 2 mètres.

Implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics.

Talus

Ils doivent être plantés. Les murs de soutènement sont autorisés aux conditions suivantes :

- utilisation de béton architecturé, de gabions de pierre naturelle, de murets en pierre naturelle ou d'enrochements,
- hauteur limitée à 2,50 mètres ; exceptionnellement, une hauteur supérieure des murs de soutènement pourra être admise au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si cette hauteur est justifiée par les contraintes techniques du projet.

Gabarit et volumétrie des bâtiments

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Sauf justification technique ou architecturale particulière, les édicules hors d'échelle, par exemple, sont proscrits.

La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçu en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du grand paysage.

Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol.

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes (surface de vente, stockage, bureaux).

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chêneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique.

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment, sauf dans le cas d'un projet intégrant une installation photovoltaïque.

Matériaux et couleurs

Aucune restriction sur quelques matériaux que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une conception.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site :

- les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces,
- les couleurs claires doivent respecter les tonalités des matériaux locaux (enduits ocres, couleur pierre),
- les façades non vitrées devront présenter une tonalité dominante foncée et rester mates.

Pour les toitures, toute utilisation de couleur claire et/ou réfléchissante à la lumière est interdit. En revanche, les toitures favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables sont préconisées, ainsi que les toitures végétalisées.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Organisation des espaces libres

Les aires de stockage extérieures doivent être dissimulées à la vue. Elles seront soit intégrées dans les locaux, soit situées en cœur d'îlot, à l'arrière des bâtiments et camouflées par des aménagements adaptés.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

Les aires de stockage et de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées ci-après.

Le stationnement et le stockage sont interdits au devant des façades des bâtiments situés en bordure de la RD111.

Traitement des talus

Les dénivelés liés aux aménagements et aux constructions seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 45 % (1/1).

Les murs de soutènement sont autorisés (cf. article AUE11).

Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2. Ces surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface parcellaire.

Les arbres de haute tige doivent appartenir à une palette végétale d'essences locales (cf. annexes). Les haies et essences mono spécifiques sont interdites.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande de permis de construire.

ARTICLE 1AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non règlementé

ARTICLE 1AUE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE 1AUE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : zone à vocation agricole

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend les surfaces agricoles utiles de la commune ainsi que les terroirs viticoles classés en AOP (Montlobre, Montcombel, etc).

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est partiellement concernée par le risque "inondation" ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zone R) s'y appliquent.

La zone A est partiellement concernée par le risque "mouvement de terrain" ; les prescriptions du PPRMT approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones B et C) s'y appliquent.

Secteurs

- A1 : espaces agricoles strictement protégés (plaine de Montlobre / le Poujol, Montcombel et corridors écologogiques)
- A2 : espaces de reconquête viticole (Mas Reynard, Garrigues de Montlobre)
- A3 : espaces de développement agricole (plaine de Montarnaud, plaine de la Prade)
- A4 : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (article L.151-13 du code de l'urbanisme) du Domaine de Montlobre ; les travaux et les constructions à réaliser dans cette zone devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Objectifs

- préservation stricte du potentiel agricole et interdiction du mitage (secteur A1)
- valorisation du potentiel agronomique / reconquête viticole des terres en AOP (secteur A2)
- développement agricole (sous-conditions : validité des projets agricoles, intégration environnementale et paysagère des constructions) (secteur A3)
- permettre la réalisation d'un projet de développement œnotouristique en complémentarité avec l'activité agricole (secteur A4)

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article A2 ci-après.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont en outre autorisées :

En secteur A1

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve que ces constructions jouxtent un bâtiment déjà existant sur le terrain d'assiette, sans création de nouveau logement ;
- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole** existante ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 170 m^2 de surface de plancher totale par logement) et sans changement de destination,
    - que le projet respecte le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
    - que ces constructions n'excèdent pas 70 m² d'emprise au sol nouvelle totale,
    - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur A2

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,** sans création de nouveau logement ;
- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole** existante ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 170 m^2 de surface de plancher totale par logement) et sans changement de destination,
    - que le projet respecte le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
    - que la surface de plancher n'excède pas 70 m^2 par unité de vente,
    - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur A3

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;**
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles** existantes ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
    - de ne pas dépasser 170 m^2 de surface de plancher par exploitation,
    - d'accoler un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions suivantes :
    - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
    - que la surface de plancher n'excède pas 150 m^2 par unité de vente,
    - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),** sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

En secteur A4

Les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- exploitations agricoles ou forestières

Les destinations de constructions mentionnées au présent article sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements propres et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du secteur ne peut excéder 7 500 m^2.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont admises aux conditions suivantes :

- qu'elles soient liées à la vocation touristique et hôtelière du secteur (hébergements touristiques),

OU

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements présents dans le secteur ; les logements de fonction devront obligatoirement être intégrés dans le gabarit des bâtiments du Domaine.

Les constructions nouvelles à destination de bureaux, de services et de commerces sont admises à condition qu'elles soient liées à la vocation des équipements prévus dans le secteur (œnotourisme, restauration, vente de produits agricoles locaux).

La réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments agricoles existants sont autorisés aux conditions suivantes :

- qu'ils respectent les caractéristiques architecturales et l'intérêt patrimonial du domaine,

ET

- qu'ils soient strictement liés à la vocation touristique et hôtelière du secteur (hébergements touristiques, services, commerces et installations liées à l'œnotourisme et aux loisirs).

Désignation des constructions agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme)

Domaine de Poujol (parcelles n° 673, 674, 675, 676 et 677).

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat

Ces changements de destination sont autorisés à condition :

- **qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;**
- **qu'ils entrent dans le cadre de travaux de réhabilitation ou d'extension limitée permettant de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager).**

Dispositions particulières aux zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel

- En secteurs A1, A2 et A3, seule l'extension des logements existants nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour une surface de plancher totale de 120 m² (existant + extension) et sous réserve des conditions prévues au présent article. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m².

- En secteurs A1, A2 et A3, seule l'extension des constructions et installations existantes nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour une surface de plancher totale de 50 m² (existant + extension) et sous réserve des conditions prévues au présent article.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

La superficie des terrains doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection des captages d'alimentation en eau potable.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs A1, A2 et A3

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à :

- **25 mètres** pour les routes départementales,
- **15 mètres** (5 mètres au moins à compter de l'alignement) pour les autres emprises publiques.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En secteur A4

cf. orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A1, A2 et A3

sans objet

En secteur A4

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Le recul minimal est de 10 mètres pour les limites séparatives situées en bordure de la zone.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

non règlementée

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A1, A2 et A3

non règlementée

En secteur A4

cf. orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur A1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

Dans les secteurs A2 et A3

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres pour les autres constructions.

Toutefois, des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

En secteur A4

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **la hauteur des bâtiments existants du Domaine de Montlobre** (dans le cas des travaux de réhabilitation et/ou d'extension),
- **9 mètres pour les autres constructions nouvelles.**

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Disposition applicable à l'ensemble de la zone A

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité agricole.

En zones inondables R du PPRI, seules les clôtures légères sont admises, sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 mètre.

Dans les secteurs A1 et A2

En limite d'emprise publique, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront grillagées et végétalisées.

En secteur A3

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En secteur A4

Le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments, des matériaux et des couleurs retenus pour les façades et du type de clôture.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

- *Constructions*

Elles doivent respecter la volumétrie et les caractéristiques architecturales des bâtiments existants du domaine.

Les couvertures des constructions nouvelles seront à rapprocher de la modénature existante des bâtiments du domaine.

Les balcons, pergolas et terrasses couvertes sont autorisées.

Les enduits extérieurs à la chaux doivent être talochés fins ou grattés uniquement. Les teintes doivent être identiques à celles des bâtiments existants (tons pierre calcaire).

Les menuiseries extérieures bois, portes et fenêtres, doivent respecter la modénature des ouvertures existantes du domaine. L'ensemble sera peint et non verni.

Les menuiseries métalliques de style atelier sont acceptées pour les grandes portes-fenêtres. L'ensemble sera thermolaqué.

Les piscines seront à traiter sous forme de bassins ou de plans d'eau.

- *Clôtures*

Les clôtures seront en maçonnerie enduites à la chaux, fer forgé, bois ou grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Aucune clôture ne sera autorisée en bordure de la RD127E6.

- *Talus*

Ils doivent être recouverts de terre végétale et végétalisés. Les enrochements sont interdits.

- *Lignes électriques*

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

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

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Organisation des espaces libres

Dans les secteurs A1 et A2

sans objet

En secteur A3

Les aires de stockage extérieures doivent être dissimulées à la vue. Elles seront soit intégrées dans les locaux, soit situées en cœur d'îlot, à l'arrière des bâtiments et camouflées par des aménagements adaptés.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères devront être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

En secteur A4

cf. orientations d'aménagement et de programmation

Traitement des talus

Dans les secteurs A1 et A2

sans objet

En secteur A3

Les dénivelés seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 33 % (3/1).

Les murs de soutènement sont autorisés sous condition de présenter les caractéristiques suivantes :

- gabions de pierre naturelle ou murets en pierre naturelle et appareillage de joints secs,
- hauteur maximum de 1,50 mètre.

Plantations

Dans les secteurs A1 et A2

sans objet

En secteur A3

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2. Ces surfaces plantées doivent représenter au minimum 10 % de la surface parcellaire.

Les arbres de haute tige doivent au minimum présenter une force 16/18 et appartenir à une palette végétale d'essences locales (cf. annexes).

Les haies et essences mono spécifiques sont interdites.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande de permis de construire.

En secteur A4

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2.

Les arbres de haute tige doivent appartenir à une palette végétale d'essences locales (cf. annexes).

Les haies et essences mono spécifiques sont interdites.

Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments doivent être conservées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non réglementé

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone : zone naturelle protégée

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

La zone N correspond aux espaces naturels sensibles de la commune, zones boisées et milieux humides et coupures d'urbanisation.

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement. Pour les secteurs naturels à moindres enjeux environnementaux, une constructibilité pour les exploitations agricoles et forestières est autorisée. Pour les secteurs faiblement urbanisés et les constructions isolées existantes, une constructibilité limitée est autorisée.

La zone N est partiellement concernée par le risque "inondation" ; les prescriptions du PPRI approuvé par AP du 9 mars 2001 (zone R) s'y appliquent.

La zone N est partiellement concernée par le risque "mouvement de terrain" ; les prescriptions du PPRMT approuvé par AP du 9 mars 2001 (zones B et C) s'y appliquent.

Secteurs

- N1 : **grands espaces naturels à enjeux écologiques forts et strictement protégés** (Le Pioch, Bois de Paturascle, Bois de Nasse, Rouveyroles, Saint-Jean, l'Arnède, Devois de Gounet, la Peyrade) et espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (Mas Bastian, l'Arnède, Tribes, Montlobre)
- N2 : autres espaces naturels (la Rompude, la Fenouillède, Puch Morin, Montcaubel
- N3 : secteurs naturels faiblement urbanisés (Montcombel, la Fenouillède, Puech Morin, Mas Reynard)
- N4 : partie boisée de la zone à vocation agro-touristique située autour du Domaine viticole de Montlobre ; les projets à réaliser dans ce secteur devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Objectifs

- préservation stricte des espaces naturels à enjeux écologiques et/ou paysagers
- limitation de l'urbanisation existante (stopper le mitage)
- constructibilité limitée à la réalisation d'équipements et/ou d'installations légères (secteur N4)

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article N2 ci-après.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont en outre autorisées :

En secteur N2

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,** dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles ou forestières** existantes ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - de n'être autorisées que lorsque l'exploitation aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
    - de ne pas dépasser 170 m^2 de surface de plancher par exploitation,
    - d'accoler un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
    - que la surface de plancher n'excède pas 70 m^2 par unité de vente,
    - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur N3

- **Les extensions des habitations existantes** régulièrement édifiées jusqu'à concurrence de 10 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m^2 maximum) dès qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

En secteur N4

- **Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, sont admises les installations et les constructions légères relatives à l'entretien du parc, à l'accueil et à la détente des usagers du Domaine.**

Dispositions particulières aux zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel

- En secteur N2, seule l'extension des logements existants nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour une surface de plancher totale de 120 m² (existant + extension) et sous réserve des conditions prévues au présent article. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m².

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

sans objet

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs N1 & N4

sans objet

En secteur N2

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à :

- **25 mètres** pour les routes départementales,
- **15 mètres** (5 mètres au moins à compter de l'alignement) pour les autres emprises publiques.

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

En secteur N3

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou avec un recul minimal de **5 mètres** par rapport à cet alignement. Toutefois, si la construction existante marque un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, l'extension doit s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs N1 & N4

sans objet

En secteur N3

Les constructions doivent être édifiées à **4 mètres** au moins des limites séparatives.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

sans objet

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

sans objet

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N1 & N4

sans objet

En secteur N2

La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :

- **8 mètres** pour les constructions à usage d'habitation,
- **10 mètres** pour les autres constructions.

Toutefois, des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

En secteur N3

Pour les extensions autorisées des bâtiments existants, la hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs N1 & N4

sans objet

En secteur N2

Les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

En limite d'emprise publique, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies ; leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres.**

En limite séparative, les clôtures seront grillagées et végétalisées.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

non réglementé

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

cf. dispositions générales applicables en l'ensemble des zones