Commune d'OCTON

Département de l'Hérault

Plan Local d'Urbanisme

IV - REGLEMENT

PROCEDURE	*DATE D'ARRET*	*DATE D'APPROBATION*
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	***26 septembre 2017***	

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 5

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 6

2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6

3 – RAPPELS 6

4 – DEFINITIONS 7

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 11

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 12

CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD 27

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 38

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 39

TITRE IV ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 50

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 58

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Octon (Article L153-1 du code de l'urbanisme).

2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Articles R151-17 à R151-24 du code de l'urbanisme créé par décret du 28 décembre 2015 :

« *Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section*. »

- « ***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 sont dites " zones AU "****. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».
- « ***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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone A, ainsi que les abris à chevaux des particuliers. »*
- « ***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 L123-4. 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 atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

3 – RAPPELS

- « *Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R. 111-27 de Code de l'urbanisme) ;

- **<u>les dispositions règlementaires spécifiques liés aux sites inscrits et classés</u>** (voir nouvelle Loi LCAP si modification) doivent être respectées :

  SITES INSCRITS
  Articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement
  " (….) tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département."
  Cette mesure entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début de ces travaux.
  L'Architecte des bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite **sur les projets de construction**, et **un avis conforme sur les projets de démolition (R.425-18 code de l'urbanisme**).
  La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) peut être consultée dans tous les cas, et le ministre chargé des sites peut évoquer les demandes de permis de démolir.
  Dans les sites inscrits, comme dans les sites classés, *le camping et la création de terrains de camping sont interdits*, mais des dérogations sont possibles (art. R. 111-42 du code de l'urbanisme). Il en est de même pour l'installation de caravanes (R. 111-38).

  SITES CLASSES
  Articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement
  " (….) tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département."
  En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- **<u>Les dispositions du SDIS</u>** devront être respectées (en annexe du PLU).

4 – DÉFINITIONS

Nota : **<u>les définitions du présent règlement ont une valeur règlementaire</u>**, au même titre que le corps du règlement.

- **Accès**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cette limite peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

- **Acrotère**

Saillie verticale ou couronnement (muret en béton ou en maçonnerie) d'une façade, au-dessus du niveau de la ligne de gouttière ou d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

- **Annexe**

Construction non rattachée au corps principal et non destinée à l'habitation (locaux techniques, abris de jardin, garage…).

- **Constructions individuelles / collectives**

Les constructions individuelles forment une seule unité de logement, ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser de parties communes. Les immeubles collectifs comportent plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

- **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

- **Desserte**

La voie constitue la desserte de la parcelle qui fait l'objet d'un projet. Les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins (généralement en zones naturelles et agricoles) dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et doivent également permettre d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la règlementation en vigueur.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol, à l'exceptions des éléments de modénature, des débords de couverture, des tonnelles, pergolas ou brises soleils.

Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol :
- les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative (inférieurs à 0,60 m), tels que terrasses, aires de stationnement non couvertes ou en sous-sol, etc. ;
- les piscines qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

- **Espaces libres / espaces libres en pleine terre / espaces libres perméables**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.
Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non bâtis et non imperméabilisés.
Le coefficient de perméabilité varie en fonction des sortes de surfaces, selon les ratios suivants :

- **Ilots : Ensemble de bâtiments entièrement bordé par des voies ouvertes à la circulation.**

- **Modénature**

Ensemble des différents éléments d'ornement et de décors de façade (encadrements, bandeaux, corniches, moulures, frontons, médaillons et frises, etc…), qui dans leurs dispositions et proportions participent au style architectural.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

- **Surface de plancher (Art. L. 111-14. et R. 111-22) :**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

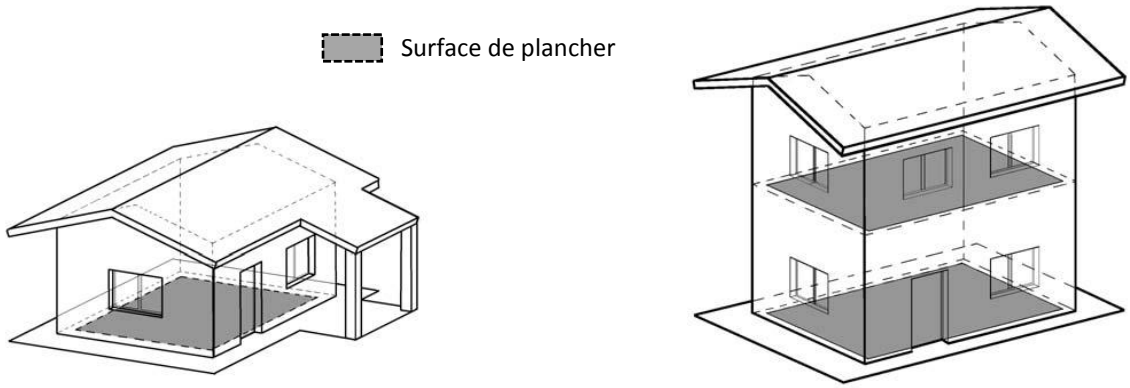
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



- **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

- **Toiture terrasse végétalisée :**

La végétalisation des toitures consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. On distingue les plantations :

- Intensives, destinée à des constructions neuves à faible pente (maximum 3°) en raison de la quantité importante de substrat nécessaire : plus de 30 cm et jusqu'à 1 à 2 m de profondeur,
- semi-intensives, qui peut être appliqué en rénovation en raison de la quantité assez faible de substrat utilisé (de 10 à 30 cm d'épaisseur). La pente du toit ne doit pas dépasser 30°.
- Extensives : ce système peut être appliqué en rénovation en raison de la très quantité faible de substrat utilisé (de 10 à 15 cm d'épaisseur). Elle peut être mise en place sur tous les types de toiture (acier, bois ou béton). Les plantations utilisées sont surtout des couvre-sols très rustiques résistants aux vents et à la sécheresse et nécessitent peu d'entretien. La pente ne doit pas dépasser 30°.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au bâti ancien de la commune, correspondant aux hameaux originels et aux extensions 19ème siècle :

- Hameaux qui constituent le village d'Octon :
  - la zone centrale du village (La Vialle, mas de l'église, Ruffas haut et Ruffas bas, reliés par les faubourgs 19ème) ;
  - le mas de Carles ;
  - le mas de Clergues ;
- Hameaux anciens situés hors de la zone agglomérée du village :
  - Saint-Martin-des-Combes situé dans le site inscrit ;
  - Le hameau de Basse (UAa), situé dans le site classé et sur lequel toute construction nouvelle est interdite ;
  - le hameau ruiné de Ricazouls (UAr) qui pourra faire l'objet d'une restauration encadrée par l'ABF et l'inspecteur des sites, à destination touristique.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation « générale » (regroupant habitat, services et activités diverses) et de forte densité, caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public, dont la typicité architecturale devra être préservée.

L'ensemble de la zone UA est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce qui permet d'encadrer plus strictement les interventions sur les bâtiments existants.

Elle est concernée par des règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage :
- « les frontages à conserver », qui induisent une préservation des cours et jardins de devant qui accompagnent des bâtiments implantés en retrait vis-à-vis des voies ;
- « les jardins vivriers à conserver », qui sont inconstructibles hormis pour des abris ou cabanons de jardin ;
- « les boisements à conserver », sur lesquels les arbres ou ensembles boisés doivent être préservés.

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

ARTICLE UA -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions de l'article UA-2 suivant ;
- la transformation des garages existants en rez-de-chaussée est interdite lorsqu'il n'est pas possible de créer de nouveaux stationnements sur la parcelle, hormis aux conditions de l'article 2 suivant ;
- sur « les frontages à conserver » représentés sur les plans de zonage : toute construction nouvelle ;

- dans les zones soumises à l'aléa inondation définit par l'atlas des zones inondables, tel que reporté sur les plans de zonage : la création de tout nouveau logement ;
- toute construction ou installation de part et d'autre des berges des cours d'eau temporaires ou permanents :
  - Reverignès, La Marette, Le Cros : se référer aux distances reportées sur les plans de zonage de part et d'autre des berges ;
  - autres cours d'eau permanents ou temporaires : 4 mètres minimum de part et d'autre des berges.
- Dans le secteur UAr (hameau de Ricazouls) : toute construction qui ne serait pas destinée :
  - à l'hébergement hôtelier ou touristique ainsi qu'au commerce de détail et restauration liés à l'accueil touristique ;
  - l'exploitation agricole et forestière.
- Dans le secteur UAb (hameau de Basse) : toute nouvelle construction est interdite ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article 2 suivant.

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

- **les installations classées pour la protection de l'environnement** peuvent être admises à conditions cumulatives :
  - que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des risques ou des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- **La transformation des garages existants en rez-de-chaussée** peut être admise en cas de réhabilitation d'un logement existant, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, ou en cas de reconstruction d'un bâtiment ruiné et à condition de ne pas créer plus d'un logement permanent ;
- **Sur l'ensemble des zones UA, protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**
  - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
  - la démolition est soumise à permis de démolir. Le permis de démolir peut ne pas être accordé si la démolition porte atteinte à la qualité architecturale ou la cohérence urbaine du centre ancien ;
  - toutes les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme. L'altération ou la modification des édifices pourront être autorisées à conditions qu'elles contribuent à une mise en valeur des édifices ou de l'ensemble urbain dont ils font partie. Pour cela, un contenu détaillé des interventions envisagées devra être joint à la demande.
- **Règles graphiques spécifiques :**
  - « Jardins vivriers à conserver » : espaces préservés dans leur vocation et leur qualité paysagère, où seuls sont admis les constructions légères de jardin (abris, cabanons,...), dans la limite de 5 m^2 d'emprise au sol ;
  - « Boisements à conserver » : les occupations et utilisation du sol ne devront pas porter atteinte aux arbres de haute tige existants ou aux ensembles boisés (masses d'arbres et arbustes créant une continuité ou une limite naturelle). Les coupes d'arbres de haute futaie sont interdites, sauf autorisation dûment justifiée pour des raisons de sécurité, et la dominante végétale des ensembles boisés doit être conservée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

3.2. Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Néanmoins, des voies nouvelles en impasse inférieure à 50 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles ou du fait de leur enclavement. Elles devront toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération. Elles seront pourvues d'aires de retournement adaptées.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite, hormis sur les hameaux isolés de Saint-Martin-des-Combes ou de Basse.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2. Bornes incendies

Des bornes incendies d'un débit minimum de 17 L/s seront installées tous les 200 m le long des voies carrossables.

4.3 – Assainissement des eaux usées

4.3.1 - Eaux usées domestiques

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.
Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée, comme sur les hameaux isolés de Saint-Martin-des-Combes ou de Basse, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

4.3.2 - 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.

4.3.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux usées 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. 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.

4.4 - Assainissement- eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. Le busage de certaines parties, très courtes, pourra être possible sous réserve d'en avoir obtenu l'accord de la commune.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires vers le réseau public d'assainissement pluvial existant ou, à défaut, vers un exutoire naturel désigné à cet effet, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Ces aménagements devront être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation, sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

4.5 - Branchements aux réseaux d'électricité - téléphone - télédistribution - gaz - compteurs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaitre en façade.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade, qui emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les coffrets de branchement et de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire. Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement....). On recherchera les parties de soubassement.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en métal ou bois plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade (coffrets dits "patrimoine").

4.6. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions ou implantées en toiture et ne doivent pas être visibles, au tant que possible, depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

4.7 - Ordures ménagères

Un local ou emplacement à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction ou à l'opération, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

4.8 - Boites aux lettres et digicode

Les boites aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent, intégrées dans la conception de la porte ou intégrées dans la façade. Elles ne doivent pas être posées en débord de la façade.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

ARTICLE UA - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

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

6.1. Règle générale :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage collectif et des emprises publiques, sauf dispositions contraires liées aux règles graphiques spécifiques (« frontage à conserver », « jardins vivriers à conserver » ou « boisements à conserver »).

Dans le cas des « frontages à conserver », les constructions devrons s'implanter en limite de l'emprise graphique.

Dans le cas des « jardins vivriers à conserver », les constructions autorisées pourront s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux voies, à condition de préserver les murets de pierre sèche existants.

Dans le cas des « boisements à conserver », les constructions nouvelles devrons être implantées en retrait par rapport aux voies de manière à conserver les arbres de haute tige, ensemble de boisements et murets de pierre sèche existants en bordure des voies.

6.2. Exceptions :

Une implantation différente peut être autorisée, sous réserve du respect des règles graphiques spécifiques :
- lorsqu'elle permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante ;
- ou lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ou présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres, à condition de constituer un front urbain cohérent en rapport avec la voie ;
- ou pour les extensions des constructions existantes et pour les annexes ;
- ou pour les bâtiments en ruine, détruits par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition : la reconstruction à l'identique de leur implantation avant démolition est admise. La reconstruction à l'identique de leur implantation originelle est imposée en UAr ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

6.3. Cas particuliers :
- ouvrages en débord sur les voies et emprises publiques : ils peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique et dans la limite de 1 m de dépassement par rapport à l'alignement ;
- piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis de la voie.

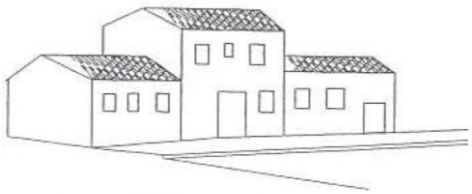
ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement

7.1.1. Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (cf. croquis 1), sauf dispositions contraires liées aux règles graphiques spécifiques (« frontage à conserver », « jardins vivriers à conserver » ou « boisements à conserver »).

CROQUIS 1



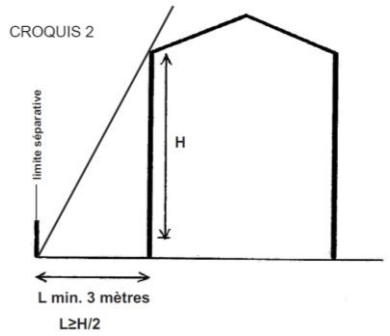
Implantation en ordre continu dans la bande de 15 mètres

7.1.2. Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve du respect des règles graphiques spécifiques :
- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- ou lorsque d'autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement ;
- ou pour les extensions des constructions existantes ;
- en UAr, où les bâtiments ruinés doivent être restaurés à l'identique de leur implantation originelle.

Dans ces cas, la construction lorsqu'elle ne jouxte la limite séparative, doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à cette limite égal à la moitié de la hauteur totale de la construction (L≥H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf. croquis 2).

Limite d'application de la règle de retrait : cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.



7.2 - Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement

7. 2.1. Règle générale :

Au-delà de cette profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m (cf. croquis 2).

Limite d'application de la règle : cette règle de retrait s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, débords de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

7.2.2. Exceptions : la construction peut être édifiée en limite séparative :
- si la hauteur totale mesurée au droit de la limite est inférieure ou égale à ~~4~~ 3 mètres ;
- ou lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- ou si le ou les propriétaires de parcelles voisines s'entendent pour réaliser un projet permettant d'édifier des constructions sur leurs limites communes.

En cas de construction en limite séparative, les pentes de la toiture devront être disposées de sorte que les eaux pluviales s'écoulent en totalité sur la parcelle assiette du projet.

7.2.3. Cas particuliers :
- piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;

7.3. Exception : ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est non règlementée en UA, sous réserve du respect des règles graphiques spécifiques :

- sur les « frontage à conserver », l'emprise au sol des constructions nouvelles est nulle ;
- sur les « jardins vivriers à conserver », l'emprise au sol des constructions autorisées (abris ou cabanons de jardins) est limitée à 5 m^2 ;
- sur les « boisements à conserver », l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée au respect du bon développement des arbres de haute tige et du maintien des ensembles boisés.

Article UA - 1O HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :
- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue) ;
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue (hauteur relative).

10.1. Hauteur maximale absolue :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à **10 mètres et 3 niveaux (R+2).**

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

10.2. Hauteur maximale relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

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 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voie d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UA - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *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 R111-27 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent. L'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doit être soigné afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu.

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

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.

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

La couleur des matériaux existants et des matériaux nouveaux sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En UAr, la reconstruction des bâtiments ruinés devra suivre des règles strictes de restauration. Ces règles pourront s'inscrire en dérogation de dispositions du présent règlement.

11.2. Toitures :

> Orientation et matériaux des toitures en pente

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement qui caractérisent le centre ancien.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites, sauf dispositions existantes. Pour préserver le caractère morphologique du centre ancien, la toiture à deux pentes pourra être imposée sur le bâtiment principal.

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entres toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention de manière à assurer les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines. Elles seront comprises entre 27% et 33%. Pour un même immeuble, ne sera admise qu'une seule valeur de pente, s'il est composé de plusieurs toits.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits en génoise à deux ou trois rangs de tuile.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre, ocre rouge et la terre de sienne. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites les couvertures apparentes de type PST, d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques peuvent être admis, à condition d'être intégrés au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

> *Souches de cheminés :* elles seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

> Toitures terrasses et terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes)

Sur les bâtiments existants, seules sont admises les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes), à conditions de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.

Pour les constructions nouvelles, les toitures terrasses peuvent être admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles et dans la mesure où les garde-corps de sécurité sont intégrés à la conception de la façade et invisibles depuis l'espace public.

> *Ouvrages techniques* : les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes et paraboles,…) doivent être intégrés dans la composition du bâtiment ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie publique.

> Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

Les chenaux et descentes d'eau seront obligatoirement réalisés en zinc. Les dauphins seront réalisés en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce.

La mise en valeur des façades des bâtiments anciens existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, dispositif de pierres de taille apparent à l'origine,…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates ou par la réouverture de baies obturées.

> Matériaux et couleurs des revêtements des façades

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des nouveaux enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits de finition devront avoir une granulométrie fine.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits projetés par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées, écrasées ou brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que les terres naturelles et les oxydes métalliques ;
- L'incorporation de produits adjuvants filmogènes (barrière étanche,…) incompatibles avec les supports perméables pour les bâtiments existants (façades en pierre).

Pour les constructions nouvelles, l'utilisation du bois en bardage ou du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé, sous réserve d'une finition en accord avec l'architecture des lieux. En cas d'utilisation de pierres naturelles destinées à demeurer apparente, ces dernières devront être d'origine locale afin de respecter les formes et les teintes des matériaux de la zone.

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.). Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs. Les façades anciennes pourront également laisser les pierres de constructions apparentes et jointoyées. Dans ce cas, les mortiers utilisés devront avoir des teintes claires, en accords avec le ton des pierres d'origine. On pourra se référer au nuancier disponible en mairie.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peut être autorisée en façade arrière à conditions que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Percements

Les percements dans les façades des bâtiments existants doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie.

Des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

> Menuiseries

L'utilisation de menuiseries en PVC blanc est interdite.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau.

Les vérandas devront respecter l'harmonie des bâtiments existants dans leurs formes.

Sur les bâtiments anciens, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens seront réalisées en bois, en planches jointives ou à cadres et panneautages moulurés ou plats, et reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas ou de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée et vérandas.

Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.

Les volets et occultations sont préconisés dans les modèles suivants :

- volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures ;
- persiennes constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis ;
- volets persiennés combinant les deux systèmes précédents ;
- volets ou persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, sur les façades conçues à l'origine avec ce type d'occultation (fin XIXe / XXe siècle).

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert, rouge/lie de vin,...On pourra se référer au nuancier disponible en mairie.

Les grilles de défense en applique sont interdites.

> Façade de devanture et enseignes

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter les prescriptions suivantes :

- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres. De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau (nez de dalle) marquant la limite avec l'étage supérieur ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;

- les couleurs des devantures et de ses accessoires (stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage) doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents, vifs ou brillants ne sont pas autorisés ;
- la pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. En position fermé, il devra être en harmonie (couleurs, aspect) avec l'architecture des lieux.
- l'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les vitrophanies ou panneaux opaques sont proscrits.
- les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits. L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie ;
- pourra être imposé le maintien ou la restauration de certaines boutiques offrant un intérêt architectural par leur qualité, leur intégration à l'architecture de l'immeuble ou leur appartenance à un ensemble homogène.

> Ventilation, climatisation, paraboles

- Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies ;
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant sont interdits en extérieur, en façade sur rue ainsi qu'en sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur. Sont autorisés les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée, ainsi que les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition d'être traités de la même façon que les descentes pluviales ;
- Les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Elles ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

> sur les façades donnant sur les « frontages à conserver » :

- interdiction de fermer les terrasses et porches d'entrée à l'étage et de fermer les espaces situés sous les escaliers extérieurs ;
- obligation de conserver les escaliers extérieurs et de les restaurer si possible dans leur style d'origine (pierre, rambardes en fer forgé).

11.5. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique) et d'autres part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques traditionnelles des clôtures voisines de la rue doit être recherchée (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

> Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme signifiés par écrit au propriétaire par les services compétents, avec reconstruction à l'identique.

Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

Devant les « **frontages à conserver** », les clôtures si elles existent devront conserver une transparence visuelle.

> Clôtures nouvelles

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :

  - d'un mur bahut ne dépassant pas 60 cm de hauteur et surmonté éventuellement d'une grille en ferronnerie ou d'une haie vive composée de végétaux variés d'essence méditerranéenne ;
  - les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale (ruffes, volcanique,…), soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement donnée par celle du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle ou des ruffes. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les murs réalisés en moellons de calcaire ou en pierre locale seront soit enduits au mortier chaux et sable, soit laissés tels quels avec pierres de constructions apparentes, avec jointoiement éventuel. Dans ce cas, le mortier utilisé devra avoir une teinte claire en accord avec le ton des pierres locales ;
  - la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel, murs de soutènement inclus. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

  Sera également recherché un traitement végétal de l'interface espace public/espace privé pouvant associer : plantations en pied de clôture ou pieds d'immeubles sur l'espace public, végétalisation de la marge de recul des bâtiments vis-à-vis de l'espace public.

  Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

  Sont interdits en bordure de l'espace public :

  - les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC ;
  - les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,…;
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
  - les clôtures constituées par des fils barbelés.

  Les grillages seront obligatoirement associés de plantations permettant de les masquer.

- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m, murs de soutènement inclus. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Les clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation définis par l'atlas des zones inondables et reportées sur les plans de zonage devront obligatoirement être perméables. Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

ARTICLE UA - 12 STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte intègreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins une place par logement ;
- Pour les commerces : non règlementé ;
- Pour les constructions destinés aux bureaux, y compris les bâtiments publics, il est imposé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux chambres ;
- Le stationnement n'est pas imposé en cas de rénovation de constructions anciennes abandonnées ou ruinées, à condition de ne pas créer plus d'un logement permanent.

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, …

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les « frontages à conserver » représentés sur les plans de zonage constituent des espaces libres inconstructibles participant à la qualité de la rue. Ils doivent conserver leur qualité paysagère et leur ouverture visuelle sur la rue.

Au minimum 20% des espaces libres de la parcelle doivent être maintenus en pleine terre végétalisée ou en espaces perméables.
Cette proportion est portée à 50% minimum des espaces libres de la parcelle dans les zones soumises aux risques inondation définis par l'atlas des zones inondables, tels que reportés sur les plans de zonage.

13.2. Plantations

Sur les « boisements à conserver », les coupes d'arbres de haute futaie sont interdites, sauf autorisation dûment justifiée pour des raisons de sécurité, et la dominante végétale des ensembles boisés doit être conservée.

Sur l'ensemble de la zone, toute coupe d'arbre devra être accompagnée de la plantation d'un arbre de remplacement à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige pour deux places de stationnement, plantés de manière à les ombrager.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter.

SECTION III
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

UD

Caractère de la zone :

La zone UD est une zone urbaine à vocation générale (habitat, équipements, services), qui regroupe principalement les extensions résidentielles contemporaines autour des hameaux originels.

Elle comprend trois secteurs :

- UD1, correspondant aux secteurs situés en continuité des hameaux, permettant de renforcer la centralité d'Octon village et du mas de Clergues, hors secteurs sensibles (inondation et silhouette paysagère). Il comprend un sous-secteur UD1c correspondant à la cave coopérative, où la démolition du bâtiment est interdite et la constructibilité limitée à l'emprise du bâtiment existant ;
- UD2, correspondant aux secteurs principalement concernés par l'aléa inondation défini par l'atlas des zones inondables autour de la Marette et reporté sur les plans de zonage ;
- UD3, correspondant à des secteurs sensibles d'un point de vue paysager. Il comprend un sous-secteur situé dans le site classé, UD3s, correspondant au village des Arts et un sous-secteur UD3e dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UD est concernée par des règles graphiques spécifiques, représentées sur les plans de zonage :

- « les jardins vivriers à conserver », qui sont inconstructibles hormis pour des abris ou cabanons de jardin ;
- « les boisements à conserver », sur lesquels les arbres ou ensembles boisés doivent être préservés ;
- « limites végétales à créer », qui sont inconstructibles et doivent faire l'objet de plantations.

Certaines parties de la zone UD sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Sur ces secteurs, tout projet devra être compatible avec les principes d'aménagements définis (pièce III. du PLU).

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

ARTICLE UD -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières et les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions de l'article 2 suivant ;
- dans les zones soumises à l'aléa inondation définit par l'atlas des zones inondables, tel que reporté sur les plans de zonage : toute installation ou construction nouvelle ;
- dans le secteur UD1c : la démolition du bâtiment existant ;

- en UD3s : toute nouvelle construction ;
- en UD3e : toute construction ou installation qui ne serait pas liée à un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- sur « les limites végétales à créer » représentés sur les plans de zonage : toute construction nouvelle ;
- toute construction ou installation de part et d'autre des berges des cours d'eau temporaires ou permanents :
  - Reverignès, La Marette, Le Cros : se référer aux distances reportées sur les plans de zonage de part et d'autre des berges ou à la trame graphique de l'atlas des zones inondables ;
  - autres cours d'eau permanents ou temporaires : 4 mètres minimum de part et d'autre des berges.
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article 2 suivant.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à conditions cumulatives :
  - que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des risques ou des nuisances soient prises ;
  - que leur volume ou leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ;
- **Règles graphiques spécifiques :**
  - « Jardins vivriers à conserver » : espaces préservés dans leur vocation et leur qualité paysagère, où seuls sont admis les constructions légères de jardin (abris, cabanons,...), dans la limite de 5 m^2 d'emprise au sol ;
  - « Boisements à conserver » : les occupations et utilisation du sol ne devront pas porter atteinte aux arbres de haute tige existants ou aux ensembles boisés (masses d'arbres et arbustes créant une continuité ou une limite naturelle). Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles pourront être admises aux conditions de l'article UD-13 ;
  - « limites végétales à créer » : les plantations y sont obligatoires, aux conditions de l'article UD13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi

qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

3.2. Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Néanmoins, des voies nouvelles en impasse inférieure à 50 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles ou du fait de leur enclavement. Elles devront toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération. Elles seront pourvues d'aires de retournement adaptées.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE UD-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation ~~nouvelle~~ nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines ~~à un~~ au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2. Bornes incendies

Des bornes incendies d'un débit minimum de 17 L/s seront installées tous les 200 m le long des voies carrossables.

4.3 – Assainissement eaux usées

4.3.1 - Eaux usées domestiques

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.

Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

4.3.2 - 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.

4.3.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, 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. 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.

4.4 - Assainissement- eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. Le busage de certaines parties, très courtes, pourra être possible sous réserve d'en avoir obtenu l'accord de la commune.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires vers le réseau public d'assainissement pluvial existant ou, à défaut, vers un exutoire naturel désigné à cet effet, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Ces aménagements devront être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Tous rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau et aux prescriptions de la MISE de l'Hérault.

Les valeurs retenues sont :

- volume de rétention : 120 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé par l'opération ;
- débit de fuite de la rétention et de la parcelle : 9,8 litres /seconde /hectare (soit Q (débit de fuite en litre /s) = 9,8 x Surface imperméabilisée en hectare).

Le dispositif de rétention ou l'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra par défaut être aérien. En cas d'impossibilité de mettre en place une rétention aérienne, il pourra être recouru à une rétention par procédé enterré type chaussée à structure réservoir, tranchée drainante, puits d'infiltration, bassins d'infiltration, fossé drainant, réservoirs de récupération des eaux de pluie, etc. La faisabilité technique de l'opération devra être démontrée, en précisant la capacité de stockage et d'infiltration dans le sol.

Sauf caractéristiques de la parcelle très particulières la rendant inapte à l'infiltration, il sera toléré en tous points de la commune l'absence de dispositif de rétention pour les projets d'urbanisation qui garantiront, en fin d'aménagement, une surface libre en pleine terre au moins égale à 2,5 fois la surface imperméabilisée par l'opération. Dans ce cas, la collecte des eaux pluviales des toitures devra être assurée, tout comme leur acheminement vers l'ensemble des surfaces libres de la parcelle pour assurer une infiltration uniformément répartie. Ces espaces libres seront conservés en état d'assurer pleinement cette fonction de rétention et l'infiltration : couche superficielle en terre arable suffisamment drainante, couvert végétal, …

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, noues et espaces de rétention paysager et accessible au public,…).

4.5 - Branchements aux réseaux d'électricité - téléphone - télédistribution - gaz - compteurs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaitre en façade.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade, qui emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.6. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions ou implantées en toiture et ne doivent pas être visibles, autant que possible, depuis l'espace public.

4.7 - Ordures ménagères

Un local ou emplacement à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction ou à l'opération, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE UD - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

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

6.1. Règle générale :

Les règles graphiques spécifiques devront être respectées. Les implantations devrons être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sauf règles graphiques spécifiques et principes d'implantation définis dans l'OAP contraires, les constructions :

- pourront être implantées jusqu'à l'alignement des voies le long de l'avenue des platanes ;
- devront être implantées en retrait minimum de :
    - 6 mètres par rapport à l'alignement du chemin de Paransaulve ;
    - 2 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du mas de Carles et de Clergues ;
    - 2 mètres en bordure des chemins exclusivement piétonniers ;
    - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le cas où la voie a fait l'objet d'un élargissement, la limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs et abords jusqu'à la clôture) sera prise comme alignement.

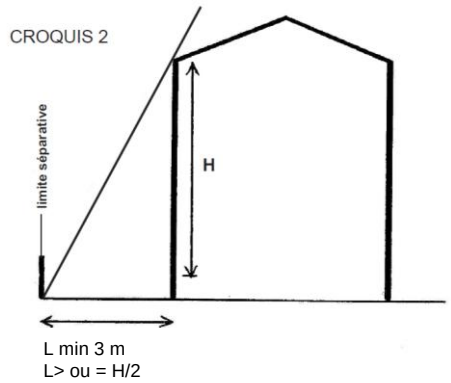
6.2. Exceptions :

Sauf règles graphiques spécifiques contraires, des implantations différentes peuvent être autorisées :
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante sur le fond voisin ;
- ou vis-à-vis des voies internes aux opérations d'ensemble et sous réserve de respecter les principes d'aménagement des OAP sur les secteurs concernés ;
- ou pour un bâtiment ruiné, détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics : elles pourront être implantées jusqu'à l'alignement si des raisons techniques le justifient.

ARTICLE UD - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

- Les règles graphiques spécifiques devront être respectées. Les implantations devront être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Sauf règles graphiques spécifiques et principes d'implantation définis par l'OAP contraires, tout point de la construction doit être édifié en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres, débords de toit exclus (cf. croquis 2) ;
- Cette règle de retrait s'applique également vis à vis des limites avec la zone A ou N, dans le cas où l'unité foncière ou la parcelle est concernée par plusieurs zones.



En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article 7 devront être respectées sur l'ensemble des tènements, y compris vis-à-vis des constructions existantes avant la division.

<u>7.2. Exceptions</u> : toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise, sous réserve du respect des dispositions graphiques spécifiques mentionnées sur les plans de zonage :

- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- à l'intérieur du secteur d'OAP, à condition d'être compatibles avec les principes définis par l'OAP ;
- pour les constructions ne dépassant pas 3 m de hauteur dans la bande de retrait et sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m le long des limites séparatives ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- lorsque le ou les propriétaires de parcelles voisines s'entendent pour réaliser un projet permettant d'édifier des constructions sur leurs limites communes.

<u>7.3. Cas particuliers</u> :

- piscines d'une hauteur de 0,6 m maximum par rapport au terrain naturel : le bord franc du bassin des piscines pourra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

ARTICLE UD - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sous réserve du respect des dispositions graphiques représentées sur les plans de zonage et sous réserve de la compatibilité avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée L=H.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : L=H/2.

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contigües, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis par l'OAP.

Sur les « jardins vivriers à conserver » représentés sur les plans de zonage, l'emprise au sol des constructions autorisées (abris ou cabanons de jardin) est limitée à 5 m^2.

En dehors du secteur d'OAP et des règles graphiques spécifiques contraires, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- en UD1 et UD2 : 25% de la parcelle ;
- en UD3 : 50% dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du mas de Carles et l'avenue du mas de Clergues (R148E7) et 15% au-delà.
- En UD1c : l'emprise du bâtiment existant.

Dans le cas où les constructions existantes dépassent l'emprise maximum autorisée, les extensions ne pourront se faire que dans l'emprise bâtie existante (extension en hauteur).

Non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UD - 1O HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la hauteur des bâtiments devra être compatible avec les principes définis par l'OAP.

Sauf adaptations autorisées sur le secteur d'OAP, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, est limitée à 8,50 mètres et 2 niveaux (R+1).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu des façades des bâtiments.

ARTICLE UD - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « 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 R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent. Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception architecturale contemporaine.

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.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessous peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, compte-tenu de leur caractère.

La couleur des matériaux existants et des matériaux nouveaux sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

11.2. Toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 27% et 33%. La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites. L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture ou toiture terrasse à conditions d'être intégrées au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

L'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,…) devra être réduit au maximum. Ils doivent être intégrés dans la conception de la construction, faire partie de la composition volumétrique d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie ou l'emprise publique.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière.

La couleur des enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits de finition devront avoir une granulométrie fine.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits projetés par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées, écrasées ou brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que naturels.

L'utilisation de la pierre locale, du bois en bardage ou du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

11.5. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :
  - soit d'un mur plein ou d'un muret surmonté éventuellement d'une grille ou barreaudage et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne ;
  - soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;

Les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier chaux et sable, soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement données par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel, murs de soutènement inclus.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits en bordure de l'espace public :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC ;
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,…;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures constituées par des fils barbelés.

- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m, murs de soutènement inclus. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures en dur (murs) y sont interdites.
- Les clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation définis par l'atlas des zones inondables et reportées sur les plans de zonage devront obligatoirement être perméables. Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

Dans le cas des équipements publics, les hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur).

ARTICLE UD - 12 STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :

- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte structurantes intègreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, graves ou stabilisé, chaussées réservoirs, etc.).

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les habitations :
    - au moins deux places par logement ;
    - une place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;
- Pour l'artisanat, les commerces, restaurants et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place par tranche de 50 m² de surface de vente ou d'accueil du public ;
- Pour les bureaux : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : autant de places que nécessaires ;

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 5 m²;
- pour les bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, …

ARTICLE UD-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Sur le secteur d'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP**), les projets devrons être compatibles avec les principes d'espaces libres définis par l'OAP pour le secteur.

Dans tous les cas, la surface parcellaire devra comporter au minimum :

- en UD1 et UD3 : 35% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables ;
- en UD2 : 50% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables.

13.2. Plantations

Sur les « boisements à conserver », les coupes d'arbres de haute futaie sont interdites, sauf autorisation dûment justifiée pour des raisons de sécurité, et la dominante végétale des ensembles boisés doit être conservée.

Sur les « limites végétales à créer », les plantations sont obligatoires, elles comporteront dans une gamme variée, arbres, arbustes et autres strates de végétaux.

Sur l'ensemble de la zone, toute coupe d'arbre devra être accompagnée de la plantation d'un arbre de remplacement à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige pour deux places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue. Si elles comportent des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,…) et accompagnés de plantations.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter.

SECTION III
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE III
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

AU

Caractère de la zone :

Les zones « AU » est une zone à urbaniser à vocation générale (habitat, équipements, services). Elle correspond aux secteurs d'extensions du village, non urbanisés et/ou insuffisamment équipés, situés dans le site inscrit.

On distingue :

- des zones AU « ouvertes », lorsque les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
    - AU1, correspondant aux secteurs permettant de renforcer la centralité d'Octon village et du mas de Clergues ;
    - AU3, correspondant aux coteaux (Ricazouls et mas de Carles) de sensibilité paysagère ;

Sur ces secteurs, 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 équipement internes à la zone, tel que prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce III. du PLU) et le règlement.

- une zone AU « fermée », AU0, lorsque les réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

La zone AU est concernée par des règles graphiques spécifiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, représentées sur les plans de zonage : « les boisements à conserver », sur lesquels les arbres ou ensembles boisés doivent être préservés.

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

ARTICLE AU -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières et les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions de l'article AU-2 suivant ;
- toute construction ou installation dans une bande de 4 m de part et d'autre des berges des cours d'eau temporaires ;
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article 2 suivant.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à conditions cumulatives :
    - que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des risques ou des nuisances soient prises ;
    - que leur volume ou leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant ;
    - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les occupations et utilisations du sol devrons être compatibles avec les principes d'aménagement et d'équipement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des différents secteurs ;
- Sur le secteur Nord de la zone AU1 du mas de Clergues, les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur Nord ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ;
- Règles graphiques spécifiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, représentées sur les plans de zonage : sur les « Boisements à conserver », les occupations et utilisation du sol ne devront pas porter atteinte aux arbres de haute tige existants ou aux ensembles boisés (masses d'arbres et arbustes créant une continuité ou une limite naturelle). Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles pourront être admises aux conditions de l'article AU-13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des véhicules de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Notamment, pour les constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes, ainsi qu'une zone de retournement pour ces véhicules. La disposition de l'accès sera soumise au SDIS pour approbation.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gène ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'un nouvel accès sur une voie bordée d'arbres peut être interdite si elle nécessite de couper un ou plusieurs arbres sur ladite voie ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès peuvent être interdits s'ils portent atteinte à une voie ou piste cyclable ou un aménagement public urbain. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

La création de nouveaux accès sur la rue du Mas de l'Hébrard est interdite.

3.2. Voirie

Les **voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile** doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères. Ils doivent prendre en compte les écoulements des eaux de ruissellement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent **bénéficier d'au moins deux débouchés**, conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Néanmoins, des voies nouvelles en impasse inférieure à 50 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles ou du fait de leur enclavement. Elles devront toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération. Elles seront pourvues d'aires de retournement adaptées.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation ~~nouvelle~~ nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines ~~à un~~ au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

L'alimentation en eau potable par des forages privés est interdite.

Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis-connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

4.2. Bornes incendies

Des bornes incendies d'un débit minimum de 17 L/s seront installées tous les 200 m le long des voies carrossables.

4.3 – Assainissement eaux usées

4.3.1 - Eaux usées domestiques

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.
Sont obligatoirement à supprimer toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée, l'installation d'assainissement non collectif existante ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

4.3.2 - 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.

4.3.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, 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. 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.

4.4 - Assainissement- eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial peut être aérien (fossés) ou enterré. Ces ouvrages devront être entretenus et ne devront en aucune manière être modifiés et à fortiori supprimés. En particulier, le comblement des fossés est strictement interdit. Le busage de certaines parties, très courtes, pourra être possible sous réserve d'en avoir obtenu l'accord de la commune.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et des eaux claires vers le réseau public d'assainissement pluvial existant ou, à défaut, vers un exutoire naturel désigné à cet effet, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Ces aménagements devront être étudiés de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et ne pas créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel, permanent ou ponctuels des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial à condition d'être conformes à la législation en vigueur. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. Il est rappelé qu'en aucun cas ces eaux ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Tous rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau et aux prescriptions de la MISE de l'Hérault.

Les valeurs retenues sont :
- volume de rétention : 120 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé par l'opération ;
- débit de fuite de la rétention et de la parcelle : 9,8 litres /seconde /hectare (soit Q (débit de fuite en litre /s) = 9,8 x Surface imperméabilisée en hectare).

Le dispositif de rétention ou l'infiltration naturelle à la parcelle (surfaces perméables au sol, toitures terrasses, etc.) devra par défaut être aérien. En cas d'impossibilité de mettre en place une rétention aérienne, il pourra être recouru à une rétention par procédé enterré type chaussée à structure réservoir, tranchée drainante, puits d'infiltration, bassins d'infiltration, fossé drainant, réservoirs de récupération des eaux de pluie, etc. La faisabilité technique de l'opération devra être démontrée, en précisant la capacité de stockage et d'infiltration dans le sol.

Sauf caractéristiques de la parcelle très particulières la rendant inapte à l'infiltration, il sera toléré en tous points de la commune l'absence de dispositif de rétention pour les projets d'urbanisation qui garantiront, en fin d'aménagement, une surface libre en pleine terre au moins égale à 2,5 fois la surface imperméabilisée par l'opération. Dans ce cas, la collecte des eaux pluviales des toitures devra être assurée, tout comme leur acheminement vers l'ensemble des surfaces libres de la parcelle pour assurer une infiltration uniformément répartie. Ces espaces libres seront conservés en état d'assurer pleinement cette fonction de rétention et l'infiltration : couche superficielle en terre arable suffisamment drainante, couvert végétal, …

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, noues et espaces de rétention paysager et accessible au public,…).

4.5 - Branchements aux réseaux d'électricité - téléphone - télédistribution - gaz - compteurs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être établis en souterrain et ne pas apparaitre en façade.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade, qui emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.6. Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,…), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions ou implantées en toiture et ne doivent pas être visibles, autant que possible, depuis l'espace public.

4.7 - Ordures ménagères

Un local ou emplacement à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction ou à l'opération, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, il devra être directement accessible depuis la voie principale.

Ce local ou emplacement à containers devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

ARTICLE AU - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

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

6.1. Règle générale :

Les règles graphiques spécifiques devront être respectées. Les implantations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sauf règles graphiques spécifiques et principes d'implantation définis par les OAP contraires, les constructions :

- pourront être implantées jusqu'à l'alignement des voies : le long de l'avenue des platanes, le long de l'avenue du mas de Clergues et de la rue de la Bergerie ;
- devront être implantées en retrait minimum de :
    - 6 mètres par rapport à l'alignement du chemin de l'Hébrard (mesuré depuis la limite du fossé) ;
    - 6 mètres par rapport à l'alignement du chemin de Paransaulve ;
    - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ;
    - 2 mètres en bordure des chemins exclusivement piétonniers ou des voies internes aux secteurs de développement, en compatibilité avec les principes définis par les OAP.

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.

Dans le cas où la voie a fait l'objet d'un élargissement, la limite latérale effective de la voie (chaussée + trottoirs et abords jusqu'à la clôture) sera prise comme alignement.

6.2. Exceptions :

Sauf règles graphiques spécifiques contraires, des implantations différentes peuvent être autorisées :

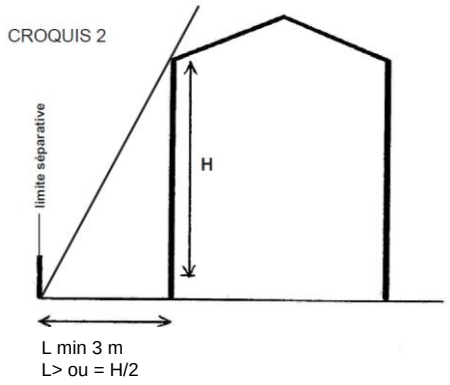
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante sur le fond voisin ;

- ou vis-à-vis des voies internes aux opérations d'ensemble et aux secteurs d'OAP sous réserve d'être compatibles avec les principes définis par les OAP ;
- ou pour un bâtiment ruiné, détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale :

- Les règles graphiques spécifiques devront être respectées. Les implantations devrons par ailleurs être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Sauf règles graphiques spécifiques et principes définis dans les OAP contraires, tout point de la construction doit être édifié en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres, débords de toiture exclus (cf. croquis 2) ;
- Cette règle de retrait s'applique également vis à vis des limites avec la zone A ou N, dans le cas où l'unité foncière ou la parcelle est concernée par plusieurs zones.



En cas de division parcellaire, les dispositions de l'article 7 devront être respectées sur l'ensemble des tènements, y compris vis-à-vis des constructions existantes avant la division.

<u>7.2. Exceptions</u> : toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise, sous réserve du respect des dispositions graphiques spécifiques mentionnées sur les plans de zonage :

- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- à l'intérieur d'un secteur d'OAP, à condition que les projets soient compatibles avec les principes définis par l'OAP ;
- pour les constructions ne dépassant pas 3 m de hauteur dans la bande de retrait et sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m le long des limites séparatives ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ;
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé le projet.

<u>7.3. Cas particuliers</u> :

- piscines d'une hauteur de 0,6 m maximum par rapport au terrain naturel : le bord franc du bassin des piscines pourra se situer en retrait de 1 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

ARTICLE AU - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPAREES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sous réserve du respect des dispositions graphiques représentées sur les plans de zonage et sous réserve d'être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée L=H.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : L=H/2.

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contigües, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Article AU - 1O HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteurs devront être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En l'absence de dispositions spécifiques dans les OAP, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8,50 mètres et 2 niveaux (R+1).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu des façades des bâtiments.

ARTICLE AU - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « 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 R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent. Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception architecturale contemporaine.

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.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

Tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...) est interdit.

Des dispositions différentes des prescriptions ci-dessous peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, compte-tenu de leur caractère.

La couleur des matériaux existants et des matériaux nouveaux sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

11.2. Toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 27% et 33%. La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites. L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture ou toiture terrasse à conditions d'être intégrées au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

L'impact visuel de toutes les installations techniques en toiture (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,…) devra être réduit au maximum. Ils doivent être intégrés dans la conception de la construction, faire partie de la composition volumétrique d'ensemble ou bénéficier d'une intégration paysagère en terrasse. Ils ne devront pas être perceptibles depuis la voie ou l'emprise publique.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière.

La couleur des enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits de finition devront avoir une granulométrie fine.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits projetés par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées, écrasées ou brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que naturels.

L'utilisation de la pierre locale, du bois en bardage ou du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

11.5. Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif seront constituées :
  - soit d'un mur plein ou d'un muret surmonté éventuellement d'une grille ou barreaudage et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne ;
  - soit d'une simple haie vive d'essence méditerranéenne doublée éventuellement d'un grillage ;

Les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier chaux et sable, soit en maçonnerie enduite dans les teintes des enduits traditionnels, généralement données par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8 m par rapport au terrain naturel, murs de soutènement inclus.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits en bordure de l'espace public :
- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC ;
- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois,…;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures constituées par des fils barbelés.

- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m, murs de soutènement inclus. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures en dur (murs) y sont interdites.
- Les clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation (secteur UD2) devront obligatoirement être perméables. Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

Dans le cas des équipements publics, les hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur).

ARTICLE AU – 12 STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des voitures

12.1.1. Prescriptions générales :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Cependant, dans les opérations d'ensemble :
- le stationnement à la parcelle peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet ;
- les voies de desserte structurantes intègreront autant que possible du stationnement longitudinal accompagné de plantations d'arbres d'alignement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,30 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les aires de stationnement localisées sur les espaces libres devront être réalisées préférentiellement avec des revêtements favorisant la perméabilité des sols (surfaces végétalisées, graves ou stabilisé, chaussées réservoirs, etc.).

12.1.2. Nombre de places exigées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
    - au moins deux places par logement ;
    - une place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ;
- Pour les commerces : une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinés aux bureaux, y compris les bâtiments publics : une place par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement pour deux chambres et des places réservées pour le personnel à concurrence d'une place pour 10 chambres ;
- Pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ;
- Pour les établissements d'enseignement :
    - une place de stationnement par classe pour le 1er degré (écoles) ;
    - deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré (collège et lycée) ;

12.2. Stationnements des vélos

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Sont à prévoir :

- pour les habitations collectives : 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 5 m²;
- pour les bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m² par local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.
Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, …

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les projets devront être compatibles avec les principes d'espaces libres définis par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
Dans tous les cas, la surface parcellaire devra comporter au minimum 35% d'espaces libres en pleine terre végétalisée ou perméables.

13.2. Plantations

Sur les « boisements à conserver », les coupes d'arbres de haute futaie sont interdites, sauf autorisation dûment justifiée pour des raisons de sécurité, et la dominante végétale des ensembles boisés doit être conservée.

Sur l'ensemble de la zone, toute coupe d'arbre devra être accompagnée de la plantation d'un arbre de remplacement à proximité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige pour deux places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue. Si elles comportent des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,…) et accompagnés de plantations.

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter.

SECTION III
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Caractère de la zone :

Conformément à l'article R151-22, ont été classés en zone agricole (dite zone « A »), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.**

La zone agricole identifie des secteurs agricoles protégés, secteurs **Ap**, correspondant à des secteurs cultivés de forte sensibilité paysagère, sur lesquelles toutes constructions ou installations, même agricoles, sont interdites. Il s'agit de secteurs situés en plaine fortement visibles depuis les principales voies départementales et/ou en co-visibilité avec le lac.

La majorité de la zone agricole est inclue dans le site classé. Il est rappelé que toute autorisation d'urbanisme y est soumise à l'avis conforme de l'inspecteur des sites.

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

ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :
- les nouvelles constructions, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 ;
- les entrepôts et tout stockage ;
- le stationnement des caravanes, hormis sur les aires de caravaning balisées ;
- la création de nouveaux campings ;
- les parcs d'attractions ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances ;
- les maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes, en dehors des zones de camping admises aux conditions à l'article 2.

ARTICLE A - 2 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol aux conditions suivantes :

- Sur l'ensemble de la zone A, y compris secteurs Ap :
  - les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs liés à l'assainissement des eaux usées, la protection des ressources naturelles, l'alimentation en eau ou en ressources énergétiques, 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 (1° Art L151-11) ;
  - les activités complémentaires à l'agriculture (gites, vente de produits de la ferme,…), à condition d'être aménagées dans les volumes bâtis existants ; ainsi que le camping à la ferme, à conditions d'être limité à 6 emplacements et être situé sur l'emprise foncière du siège d'exploitation ou à proximité. Pour être admises, ces activités doivent être liées à l'activité agricole et être nécessaires au maintien de l'exploitation agricole ;

- Sur les secteurs A, hormis secteurs Ap :
  - les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, tels que le logement ou les soins des animaux, le stockage ou traitement des cultures, les garages ou l'entretien du matériel agricole, etc., à condition de veiller à une bonne insertion dans le site ;
  - les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, à condition d'être situées en continuité du bâti existant ou dans un rayon de 50 m maximum par rapport au siège d'exploitation, à condition de veiller à une bonne insertion dans le site ;
  - La notion de bonne insertion dans le site dépendra : du choix d'une implantation limitant au maximum l'impact paysager du nouveau bâtiment (vue proche ou lointaine), de plantations d'arbres aux abords du nouveau bâtiment et du respect de prescriptions architecturales (cf. article 11) ;
- Sur les bâtiments désignés sur les documents graphiques (mas de Pandit) : les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation et pour l'hébergement hôtelier ou touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (2° art L151-11) et à condition de rester dans l'emprise au sol du bâti existant tel que désigné sur les plans de zonage ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

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, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§ 2 - Assainissement - eaux usées

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. Pour se faire, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome 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.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

ARTICLE A - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Règle générale :

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 devront être implantées :

- en retrait de 15 mètres vis-à-vis de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres vis-à-vis de l'alignement des autres voies.

6.2. Exceptions :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour aligner la nouvelle construction sur une construction existante, à condition de s'accoler à celle-ci ;
- ou pour un bâtiment ruiné, détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront être implantés jusqu'à l'alignement des voies si des raisons techniques le justifient.

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

7.1. Règle générale :

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à 4 mètres au moins vis-à-vis des limites séparatives.

7.2. Exceptions :

- pour la construction nouvelle qui s'accole à une construction existante implantée en limite séparative ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE A - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETES OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *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 R111-27 du code de l'urbanisme).

Tout projet d'installation ou de construction veillera à s'intégrer à son environnement paysager proche et lointain. Il est rappelé que toute autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de l'inspecteur des sites.

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une homogénéité d'aspect, une harmonie de matériaux et de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

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.

Est notamment interdit :
- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

La couleur des matériaux existants et des matériaux nouveaux sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

11.2. Toitures :

> Orientation et matériaux des toitures en pente

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement qui caractérisent les bâtiments agricoles traditionnels.

Les toitures en pente auront une pente inférieure à 33%.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre, ocre rouge et la terre de sienne. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

D'autres types de couverture, ainsi que les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques peuvent être admis, à condition d'être intégrés au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

> *Souches de cheminés :* elles seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

> Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits. Les chenaux et descentes d'eau seront préférentiellement réalisés en zinc.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La mise en valeur des façades des bâtiments anciens existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, dispositif de pierres de taille apparent à l'origine,…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates ou par la réouverture de baies obturées.

> Matériaux et couleurs des revêtements des façades

Les murs des bâtiments agricoles servant au logement des animaux ou des récoltes seront préférentiellement réalisés en bois, lames verticales ou horizontales, teintés par des lazures (couleur bois) ou laissés naturel.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des nouveaux enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits de finition devront avoir une granulométrie fine.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits projetés par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées, écrasées ou brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que les terres naturelles et les oxydes métalliques ;
- L'incorporation de produits adjuvants filmogènes (barrière étanche,…) incompatibles avec les supports perméables pour les bâtiments existants (façades en pierre).

Pour les constructions nouvelles, l'utilisation du bois en bardage ou du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé, sous réserve d'une finition en accord avec les paysages. En cas d'utilisation de pierres naturelles destinées à demeurer apparente, ces dernières devront être d'origine locale afin de respecter les formes et les teintes des matériaux de la zone.

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).

Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs. Les façades anciennes pourront également laisser les pierres de constructions apparentes et jointoyées. Dans ce cas, les mortiers utilisés devront avoir des teintes claires, en accords avec le ton des pierres d'origine. On pourra se référer au nuancier disponible en mairie.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peut être autorisée en façade arrière à conditions que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Menuiseries

L'utilisation de menuiseries en PVC blanc est interdite.

Sur les bâtiments anciens, les menuiseries en bois seront si possible restaurées ou refaites à l'identique.

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens seront réalisées en bois, en planches jointives ou à cadres et panneautages moulurés ou plats, et reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas ou de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les vérandas.

Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert, rouge/lie de vin,...On pourra se référer au nuancier disponible en mairie.

Les grilles de défense en applique sont interdites.

> Ventilation, climatisation, paraboles

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière, ainsi que les paraboles ne seront pas apparents sur la ou les façade(s) donnant sur les chemins ou routes publiques.

11.4. Les clôtures :

> Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme signifiés par écrit au propriétaire par les services compétents, avec reconstruction à l'identique.

Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

> Clôtures nouvelles

- les clôtures seront préférentiellement réalisées en bois, ou sous forme de murets de pierres sèches ou encore sous forme de haie vive (non taillée) et constituée de végétaux variés et d'essence locale ;
- les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées d'une haie vive (non taillée) et constituée de végétaux variés et d'essence locale ;
- les clôtures nouvelles maçonnées sont interdites.

ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Sur les « boisements à conserver », les coupes d'arbres de haute futaie sont interdites, sauf autorisation dûment justifiée pour des raisons de sécurité, et la dominante végétale des ensembles boisés doit être conservée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige pour deux places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les haies mono végétales et les haies coupées au cordeau sont interdites. Elles doivent conserver un aspect naturel (haies paysagères).

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Caractère de la zone :

Conformément à l'article R151-24, ont été classés en zone naturelle et forestière (dite zone « N »), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, en accord avec le classement de la commune au titre des sites naturels.

Ont été sortis de la zone N les principales zones actuellement cultivées. Cependant, l'activité agricole est admise sur l'ensemble de la zone N (hors secteurs à vocation spécifique), de façon à permettre le retour à l'agriculture de terres autrefois exploitées (comme les terrasses sur les coteaux), et de prendre en compte l'élevage extensif, notamment dans la montagne.

La zone N comprend :

- deux grands types de secteurs naturels, correspondant à des ensembles géographiques aux sensibilités paysagères et enjeux distincts :
  - Nm, correspondant aux zones naturelles de la montagne, sur lesquelles, les constructions et installations agricoles sont admises en raison des besoins liés à l'élevage et à une moins forte sensibilité paysagère ;
  - Np, correspondant aux zones naturelles de la plaine, des piémonts (coteaux) et du lac, sur lesquelles, en raison de leur sensibilité paysagère, aucune construction nouvelle n'est admise ;
- de petits secteurs bâtis ou occupés, correspondants à des destinations spécifiques :
  - Nc, correspondant aux campings, sur lesquels seuls sont admis les équipements de plein air et les constructions légères liées et nécessaires à l'activité de camping ;
  - Nh, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation résidentielle récente et de faible densité autour d'un groupe d'habitation existant au sud du village le long de la route de Salasc ;
  - Nn, correspondant aux abords du lac et de la base nautique, sur lequel sont admis les installations légères démontables de plein air directement liées à l'usage de la base nautique et à l'activité saisonnière, ainsi que l'aménagement et l'extension limitée du bâtiment existant du relais nautique ;
  - Nt, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique de faible densité, constitué autour d'un groupe de constructions touristiques existantes (comprenant le gite communal), situé en continuité du hameau ruiné de Ricazouls et du camping du Bosc et intégré dans les boisements.

La zone naturelle comprend également des règles graphiques spécifiques, représentées sur les plans de zonage :
- « les jardins vivriers à conserver », qui sont inconstructibles hormis pour des abris ou cabanons de jardin ;
- « les boisements à conserver », sur lesquels les arbres ou ensembles boisés doivent être préservés ;
- « les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement de destination » au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :
- les nouvelles constructions, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 ;
- les entrepôts et tout stockage ;
- le stationnement des caravanes, hormis sur les aires de caravaning balisées ;
- la création de nouveaux campings ;
- les parcs d'attractions ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances ;
- les maisons d'habitation légères démontables et transportables et les mobiles homes, en dehors des zones de camping admises aux conditions à l'article 2.

ARTICLE N - 2 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sur l'ensemble de la zone N (y compris ses secteurs) : les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'assainissement des eaux usées, la protection des ressources naturelles ou les réseaux d'eaux et d'énergie, 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 (1° Art L151-11) ;
- Sur les secteurs Nc :
  - le camping, le caravaning, ainsi que les maisons d'habitation légères démontables ou transportables, de type cabanes, chalets, mobiles homes ;
  - les constructions légères nécessaires à l'équipement et au fonctionnement du camping : sanitaires, douches, piscines, … ;
- Sur le secteur Nh : les constructions destinées à l'habitation, dans la limite d'une habitation (un logement) par parcelle, sur la base du parcellaire existant à la date d'approbation du PLU, avec une densité maximale de dix logements à l'hectare, soit en moyenne des parcelles de 1 000 m^2 par logement ;
- Sur les secteurs Nm : les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, tels que le logement ou les soins des animaux, le stockage ou traitement des cultures, les garages ou l'entretien du matériel agricole, etc., à condition de veiller à une bonne insertion dans le site (choix d'une implantation limitant au maximum l'impact paysager du nouveau bâtiment (vue proche ou lointaine), plantations d'arbres aux abords du nouveau bâtiment et respect de prescriptions architecturales (cf. article 11)) ;
- Sur le secteur Nn :
  - les installations légères démontables de plein air directement liées à l'usage de la base nautique et à l'activité saisonnière (abris pour planches à voiles, pergola pour améliorer l'accueil touristique lié à la base nautique,…) ;
  - le changement de destination de la construction existante pour la destination de « base nautique » et de restauration touristique liée, ainsi que l'extension du bâtiment existant, dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol supplémentaire, à compter de l'approbation du PLU ;
- Sur le secteur Nt, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site :
  - l'aménagement des constructions existantes pour une destination d'hébergement touristique et de services touristiques liés ;
  - l'extension de l'équipement public existant (gite communal) dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol supplémentaire ;
  - les constructions nouvelles destinées à l'hébergement touristique, dans la limite de six bâtiments* à l'hectare à l'échelle du secteur Nt.
    * Un bâtiment étant une construction d'un seul tenant, éventuellement composée de plusieurs corps de bâtiments, pouvant ainsi regrouper le bâtiment principal et son extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

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, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§ 2 - Assainissement - eaux usées

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. Pour se faire, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome 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.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

ARTICLE N - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Règle générale :

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 devront être implantées :

- en dehors des secteurs Nh et Nt :
    - en retrait de 15 mètres vis-à-vis de l'axe des routes départementales ;
    - 5 mètres vis-à-vis de l'alignement des autres voies ;
- en Nh : en retrait de 8 mètres vis-à-vis de l'alignement de la RD8E (route de Salasc) ;
- en Nt : à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement du chemin de Ricazouls.

6.2. Exceptions :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour aligner la nouvelle construction sur une construction existante, à condition de s'accoler à celle-ci ;
- ou pour un bâtiment ruiné, détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, qui pourra être reconstruit à l'identique de son implantation avant démolition ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront être implantés jusqu'à l'alignement des voies si des raisons techniques le justifient.

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

7.1. Règle générale :

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à 4 mètres au moins vis-à-vis des limites séparatives.

7.2. Exceptions :

- pour la construction nouvelle qui s'accole à une construction existante implantée en limite séparative ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée, sauf sur :
- le secteur Nh : l'emprise au sol des constructions admises est limitée à 15% de la parcelle ;

- le secteur Nn : 20 m² d'emprise au sol supplémentaire en extension du bâtiment existant du relais nautique ;
- le secteur Nt : l'emprise au sol des constructions admises est limitée à 20% de la parcelle.

ARTICLE N - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles.

En Nh, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 m, mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment et 1 niveau (RDC).

En Nn, la hauteur du bâtiment existant du relais nautique et de son extension est limitée à 6 mètres, mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

En Nt, la hauteur de l'extension autorisée est limitée à la hauteur du bâtiment existant du gite communal. La hauteur des autres constructions est limitée à 5,5 m maximum, mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.

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

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

11.1. Dispositions générales

Il est rappelé que « *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 R111-27 du code de l'urbanisme).

Tout projet d'installation ou de construction veillera à s'intégrer à son environnement paysager proche et lointain. Il est rappelé que dans le site classé toute autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de l'inspecteur des sites.

Les constructions neuves (y compris les extensions) présenteront une simplicité de volume, une homogénéité d'aspect, une harmonie de matériaux et de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

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.

Est notamment interdit :
- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche et toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

La couleur des matériaux existants et des matériaux nouveaux sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

11.2. Toitures :

> Orientation et matériaux des toitures en pente

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement qui caractérisent les bâtiments agricoles traditionnels.

Les toitures en pente auront une pente inférieure à 33%.

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal. Les tuiles seront en terre cuite, de couleur

variant entre l'ocre, ocre rouge et la terre de sienne. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

D'autres types de couverture, ainsi que les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques peuvent être admis, à condition d'être intégrés au bâtiment et que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public.

> *Souches de cheminés :* elles seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

> Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

11.3. Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin, y compris les façades latérales et arrière, et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La mise en valeur des façades des bâtiments anciens existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, dispositif de pierres de taille apparent à l'origine,…), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates ou par la réouverture de baies obturées.

> Matériaux et couleurs des revêtements des façades

Les murs des bâtiments agricoles servant au logement des animaux ou des récoltes seront préférentiellement réalisés en bois, lames verticales ou horizontales, teintés par des lazures (couleur bois) ou laissés naturels.

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des nouveaux enduits correspondra à la couleur des enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle calcaire ou des ruffes. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les enduits de finition devront avoir une granulométrie fine.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits projetés par application mécanique dit "tyrolien" ;
- Les finitions grattées, écrasées ou brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que les terres naturelles et les oxydes métalliques ;
- L'incorporation de produits adjuvants filmogènes (barrière étanche,…) incompatibles avec les supports perméables pour les bâtiments existants (façades en pierre).

Pour les constructions nouvelles, l'utilisation du bois en bardage ou du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé, sous réserve d'une finition en accord avec les paysages. En cas d'utilisation de pierres naturelles destinées à demeurer apparente, ces dernières devront être d'origine locale afin de respecter les formes et les teintes des matériaux de la zone.

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.). Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs. Les façades anciennes pourront également laisser les pierres de

constructions apparentes et jointoyées. Dans ce cas, les mortiers utilisés devront avoir des teintes claires, en accords avec le ton des pierres d'origine. On pourra se référer au nuancier disponible en mairie.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peut être autorisée en façade arrière à conditions que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

> Menuiseries

L'utilisation de menuiseries en PVC blanc est interdite.

Sur les bâtiments anciens, les menuiseries en bois seront si possible restaurées ou refaites à l'identique.

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens seront réalisées en bois, en planches jointives ou à cadres et panneautages moulurés ou plats, et reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas ou de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les vérandas.

Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert, rouge/lie de vin,...On pourra se référer au nuancier disponible en mairie.

Les grilles de défense en applique sont interdites.

> Ventilation, climatisation, paraboles

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière, ainsi que les paraboles ne seront pas apparents sur la ou les façade(s) donnant sur les chemins ou routes publiques.

11.4. Les clôtures :

> Clôtures de murs et murets en pierre, portails anciens et clôtures existantes

Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme signifiés par écrit au propriétaire par les services compétents, avec reconstruction à l'identique.

Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

> Clôtures nouvelles

- les clôtures seront préférentiellement réalisées en bois, ou sous forme de murets de pierres sèches ou encore sous forme de haie vive (non taillée) et constituée de végétaux variés et d'essence locale ;
- les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées d'une haie vive (non taillée) et constituée de végétaux variés et d'essence locale ;
- les clôtures nouvelles maçonnées sont interdites.

ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Sur les « boisements à conserver », les coupes d'arbres de haute futaie sont interdites, sauf autorisation dûment justifiée pour des raisons de sécurité, et la dominante végétale des ensembles boisés doit être conservée.

Sur les « limites végétales à créer » (en Nh) : les plantations d'arbres de haute tige sont obligatoires, elles pourront être accompagnées dans une gamme variée d'autres strates de végétaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute ou moyenne tige pour deux places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).

Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées et laissés en port libre de manière préférentielle.

Les haies mono végétales et les haies coupées au cordeau sont interdites. Elles doivent conserver un aspect naturel (haies paysagères).

Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé