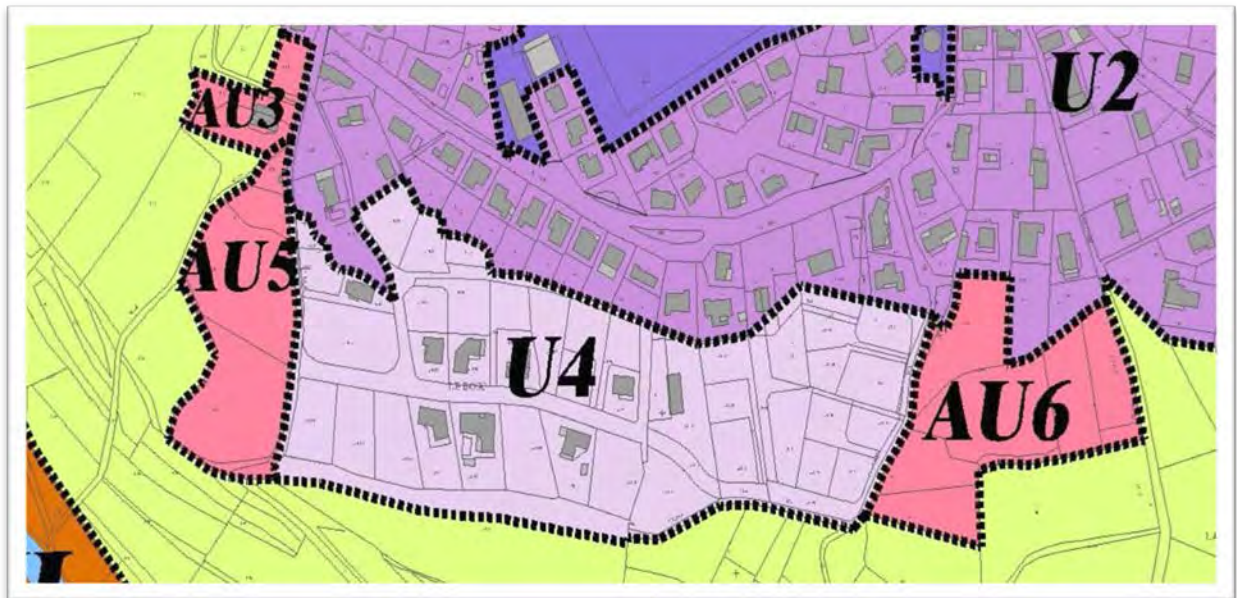


Département de l'Hérault
Commune de QUARANTE

N° INSEE 34-226



MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE n° 3 – REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	70

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques;
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-21 : respect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- les articles L 322-1 et suivants du Code Forestier (Livre IIIème, titre II, débroussaillage) ;

- les articles L 311-1 et suivant du Code Forestier (Livre IIIème, titre 1er) relatifs au défrichement) ;

- les articles L. 111-9, L.111-10, L 123-6 ; L 123-7 ; L 311-2 ainsi que l'article 7 de la loi no 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;

- l'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;

- les servitudes d'utilité publique, répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier ;

- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants et qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification de la part de l'autorité compétente (article L 315-4 du Code de l'Urbanisme) ;

- les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants dont une majorité de colotis a obtenu le maintien des règles (article L 315-2-1 et suivants) ;

- les articles du Code de l'Urbanisme concertant les périmètres sensibles ;

- la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et notamment l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme qu'elle a instauré sur les équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ;

- les périmètres visés à l'article R.123-19 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ;

- la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau ;
- le décret n° 94-469 du 3 Juin 1993 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du Code des Communes ;
- la loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;
- la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- la loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et le décret n° 95-1089 du 5 Octobre 1995 ;
- la loi n° 95-115 du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.
- La loi sur l'air du 30 Décembre 1996,
- La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999,
- La loi du 17 Janvier 2001 et son décret d'application du 16 Janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- La loi sur la protection de la forêt du 9 Juillet 2001,
- La loi du 13 Décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU),
- La loi du 2 Juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (UH) et son décret d'application N° 2004 – 531 du 9 Juin 2004.
- La loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
- La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- La loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1- La zone urbaine comprend les zones suivantes :

Les zones à vocation essentiellement d'habitat **U1 et U1a, U2, U3 et U4**

La zone urbaine économique **UE**

La zone à vocation ludique et d'équipement **UL**

- **La zone à urbaniser comprend les zones** suivantes :

Les zones à vocation d'habitat, dont 2 bloquées : **0AU1, AU2, AU3, 0AU4, AU5 et AU6**

Les zones à vocation économique : **AUE1, AUE2 et AUE3**

- **La zone agricole comprend les zones A, Aa, Ab, Aé et 0A.**

- **La zone naturelle comprend les zones N et Ni.**

2- Le cas des zones inondables est réglementé par le PPRI approuvé le 15 avril 2009

Le Plan de Prévention des Risques Inondation prévaut sur le PLU. Le dossier complet est annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU et le règlement du PPRI est également reporté dans les annexes du présent règlement.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Ces adaptations ne peuvent porter que sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - CONFORTATION DES BATIMENTS EXISTANTS

En toute zone est autorisée la confortation et l'amélioration des constructions existante à condition que la destination et l'affectation des bâtiments existants ne soient pas changées.

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

Prévoir éventuellement après étude la reconstruction après sinistre (attention sur les zones à risques).

ARTICLE VI – OUVRAGES TECHNIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (pylones électriques, relais hertziens, château d'eau, postes de relèvement, etc...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

ARTICLE VII - CONVENTION

En cas de contradiction entre les documents graphiques les renseignements portés sur le plan à plus grand échelle sont usuels retenus comme valables.

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

ARTICLE VIII – RAPPELS REGLEMENTAIRES

- L'édification des clôtures est soumise à demande d'autorisation préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir (R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme)
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre du L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés cf article L 311-1 du Code Forestier.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs urbains tels que définis à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central continu ou semi-continu comprenant essentiellement de l'habitat, des services et des activités.

SECTEURS

Le secteur U1 correspond au centre ancien du village de Quarante et comprend la totalité du hameau « les Fargoussières ».

Le sous-secteur U1a couvre le hameau « les Barrès » où seules sont autorisées les réhabilitations de constructions existantes.

Toute construction nouvelle y est interdite hormis les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, réservoir, chambre technique, etc...), ceci à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant

Le secteur U2 recouvre l'extension récente du village de Quarante.

Les secteurs U3 et U4 correspondent à des secteurs arrivant en fin de remplissage.

Le secteur U4 correspond au lotissement récent SUD en cours de remplissage.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Préserver les caractéristiques architecturales et les formes urbaines existantes en les modernisant

Favoriser le renouvellement urbain, améliorer l'habitat et conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de services)

Secteur U1 le long de la rue des Vignerons

L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2.

Secteurs U3 et U4

La densification des secteurs doit respecter les préconisations initiées dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Secteur Route de Cruzy et secteur du Crès

L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Le secteur U est concerné par :

- une servitude AC1 (Eglise Ste-Marie)
- des Espaces Boisés Classés
- le périmètre de 100m autour de la STEP existante

Le secteur U1 est également concerné par :

- le site NATURA 2000 « ZPS Minervois »
- la ZNIEFF de type II « Vignes du Minervois »

ARTICLE U- 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

TOUS LES SECTEURS

- les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles admises à l'article U-2.
- les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène ...).
- les caves viticoles ou les hangars agricoles **nouveaux**.
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- les casses automobiles.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de stationnement de caravanes.
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc...), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique.

SECTEURS U1 A

- Toute construction **neuve autre que les superstructures liées aux réseaux**.

ARTICLE U- 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

TOUS LES SECTEURS

- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, réservoir, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **les piscines traditionnelles ou hors sol sous réserve des préconisations de l'article U-6 et U-7.**
- les constructions d'abris de jardin démontables ou en dur en harmonie avec le bâti principal et sous réserve des préconisations de l'article U-6 et U-7.

SECTEUR U1 A

- **la réhabilitation** des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la loi relative à la protection de l'environnement.

SECTEURS U1

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée).
- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU (comme exploitations, caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la loi relative à la protection de l'environnement.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou réparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L 511-1 alinéa 1^{er} du Code l'Environnement.

SECTEURS U2, U3, U4

- les constructions à usage de services et de bureaux en complémentarité d'opérations de logements.

ARTICLE U- 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I- ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ; lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

II- VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Aux dispositions générales définies ci-dessus, s'ajoutent les obligations suivantes :

SECTEUR U1 LE LONG DE LA RUE DES VIGNERONS

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et schéma de principe, définis par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Accès aux lots :

Les accès se feront obligatoirement depuis la rue des Vignerons.

Un regroupement des accès lots sera étudié. Leur aménagement sera précisé en concertation avec la mairie afin de trouver un registre commun sur tout le linéaire de voirie.

SECTEUR U2 SECTEUR ROUTE DE CRUZY

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et schéma de principe, définis par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Accès aux lots :

Les accès se feront obligatoirement depuis la rue Vendémiaire (rte de Cruzy).

Un regroupement des accès lots sera étudié. Leur aménagement sera précisé en concertation avec la mairie afin de trouver un registre commun sur tout le linéaire de voirie.

SECTEUR U2 SECTEUR DU CRES

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et schéma de principe, définis par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Voirie : Obligation d'une concertation entre riverains pour la création, au départ de la rue des Bareyres, d'une desserte desservant les lots par l'arrière.

ARTICLE U- 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Secteur U1 a :

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Tout autre secteur :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales du réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 4 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans les opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE U- 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

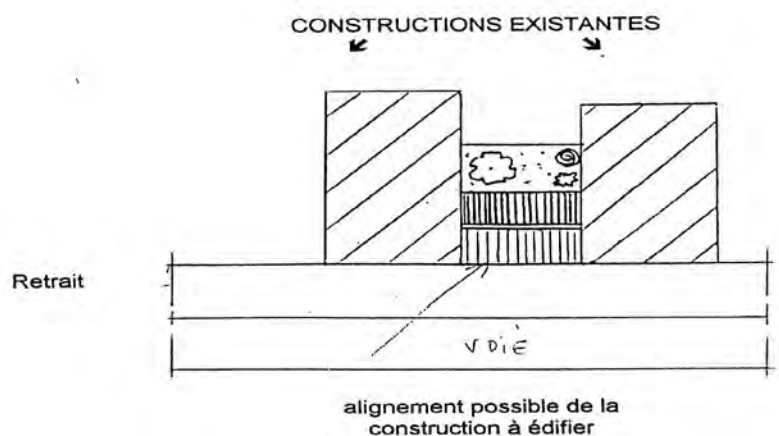
Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

SECTEURS U1, U1 A

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :



- lorsque le projet intéresse une construction existante en retrait de la voie,

-lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante à un alignement différent, dans le but de former une unité architecturale.

AUTRES SECTEURS

Le recul minimal est de 3 m et de 5 m maximum par rapport à l'alignement.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état située à un alignement différent et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées,
- lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas le raccordement gravitaire aux réseaux ou créent des difficultés d'accès sur les voies publiques.

CAS PARTICULIERS A L'INTERIEUR DU U3

- En bordure de la RD 37 : le recul minimum est de 15 mètres de l'axe de la RD 37 et du futur giratoire sans pouvoir être inférieur à 5m de l'alignement futur. (ce recul s'applique également aux piscines ainsi qu'aux bâtiments techniques qui y sont liés.)

- En bordure du CR 64 : le recul est de 5 m de l'alignement actuel.

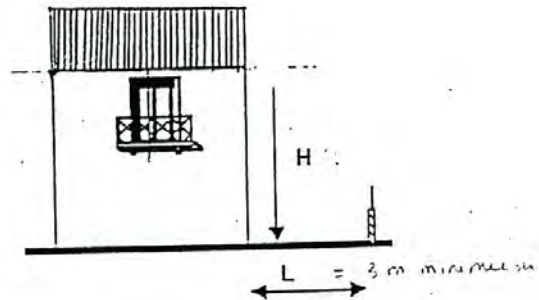
ARTICLE U- 7 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

TOUS LES SECTEURS

Les constructions doivent jouxter la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que retrait puisse être inférieur à 3 mètres.



Les piscines ainsi que les bâtiments techniques liés peuvent être implantés en respectant un recul de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Ce recul sera aménagé en plage. $L = H/2 \geq 3.00m$

CAS PARTICULIER EN LIMITE SUD DU SECTEUR U4

Un recul de 10 à 20 m est imposé par rapport à la limite sud du secteur.

Cet espace doit être arboré d'essences méditerranéennes de hauteur supérieure à 2 m.

Les piscines ainsi que les bâtiments techniques liés doivent respecter le recul minimal précité.

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

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades, de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de celui-ci ($L = H$).

Les bâtiments affectés à usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U- 9 – EMPRISE AU SOL

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

SECTEUR U1

Sans objet.

AUTRES SECTEURS

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas être supérieure à 60 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U- 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

SECTEUR U3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit et à 7.50 m au faîtage/T.N.

SECTEUR U4

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, soit 6 m au faîtage/T.N

(Les vides sanitaires seront réalisés en déblais).

AUTRES SECTEURS U1, U1A, U2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.

Cas particulier en U2 pour le secteur du Crès et le secteur de la Route de Cruzy

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, soit 6 m au faîtage/T.N

ARTICLE U- 11 – ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

Les principes de base suivants devront être respectés :

HARMONIE GLOBALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autre modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec le souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

RESTAURATION DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX DE QUALITE

Dans le cadre des réhabilitations, les éléments architecturaux de qualité du bâti ancien devront être préservés : génoises, corniches, frises, décors peints, chaînes d'angles et bandeaux, ferronneries, chenaux en zinc ou terre cuite vernissée, portails ...

ADAPTATION AU SOL

Pour les constructions neuves situées sur des terrains en pente, le plan de masse tiendra compte des dénivelés naturels, des murets et des plantations existantes.

Les projets de constructions seront conçus en fonction de la morphologie du site, en organisation le programme avec une série de séquences horizontales.

Les terrains en pente, autrefois aménagés en terrasses pour la culture, disposent de murs de soutènement construits en pierre de tout venant. Ces murs doivent être restaurés et conservés. Ils doivent figurer sur le relevé topographique du terrain et être repris au niveau du plan masse projeté.

II- PRECONISATIONS

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

OUVERTURES

Tous les secteurs

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera à leur positionnement à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière.

Les ouvertures pourront être imposées dans des proportions rectangulaires verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges. Elles seront alignées verticalement sur la façade.

Secteur U1

Les ouvertures créées ainsi que la transformation des ouvertures existantes devront respecter l'ordonnement des façades.

Les ouvertures doivent avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges (hauteur/largeur varient de 1,5 à 2). Elles seront alignées verticalement sur la façade.

Des proportions carrées pourront être retenues pour les commerces et garages en rez-de-chaussée, ainsi qu'à l'étage sous toiture pour les combles.

Les encadrements nouveaux devront être réalisés en harmonie avec l'existant.

Dans le centre ancien, pour les travaux de réhabilitation, toutes les menuiseries seront en bois peint, sauf dans le cadre de baies commerciales ou artisanales qui peuvent avoir des menuiseries métalliques.

La teinte des menuiseries devra être conforme à la palette des couleurs mise à la disposition du public en mairie.

La menuiserie sera placée en fond de tableau, soit à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade.

Les appuis de fenêtre avec débord saillant au nu de la façade sont interdits.

Les appuis et seuils existant en pierre seront préservés.

Le porte-à-faux des balcons par rapport au nu de la façade est limité à 22 cm (code de la voirie routière).

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont proscrits.

MATERIAUX

Tous les secteurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC. Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants seront évités.

ENDUITS

Secteurs U1 et U2

En règle générale, les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux en respectant le ton des enduits anciens de l'agglomération en excluant les enduits peints en blanc (voir palette des couleurs en mairie).

Exceptionnellement, si la typologie et l'histoire du bâtiment le justifient, notamment dans les cas de parements en pierre appareillée, les façades seront laissées en maçonnerie apparente avec joints au mortier de chaux au nu de la pierre.

Autres secteurs

Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses au mortier de chaux ou enduit plastique. La finition sera talochée, brettelée ou grattée. La couleur blanche est interdite.

TOITURES

Tous les secteurs

Les toitures seront exécutées en tuiles canal, romane, ou similaire de la teinte traditionnelle du pays,

La pente des toitures variera de 25% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture.

Dans le cas du centre ancien (U1), les terrasses ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, ni être en covisibilité avec l'église.

Les génoises en pignon et les débords de toiture sont à exclure.

Cas particulier en secteur U1 : les conduits de cheminées

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Ces souches seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faîtage.

Elles auront un aspect traditionnel. Elles seront enduites et traitées à l'identique de la façade avec une étanchéité assurée par un solin en plomb.

ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

Tous les secteurs

L'installation de capteurs solaires ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdit. Ils devront toujours être intégrés à la construction, existante ou à créer, de préférence sur les parties cachées.

L'installation de groupes de ventilation mécanique (extraction et conduites d'air) en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les poses des antennes paraboliques en façade est interdite, leur installation est soumise à autorisation, elles devront être installées sur l'arrière des maisons, de façon non visible depuis l'espace public, et posées en rampant en parallèle au versant de toit ou contre une souche ou un ouvrage saillant. Elles pourront également être intégrées dans les abords.

Leur couleur pourra être traitée en harmonie avec la nappe des tuiles ou le milieu environnant.

Le nombre devra être limité à une par immeuble.

ZINGUERIE

Tous les secteurs

Les chéneaux et les descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre, avec dauphin en fonte éventuel.

Le zinc sera mat et non brillant. Dans tous les cas, le PVC est à proscrire,

Dans le cas de rénovation d'ancien, les chéneaux et descentes d'eau pluviales en terre cuite vernissées seront restaurés à l'identique.

Aucune chute d'eau usée ne devra être visible en façade.

PISCINES

L'implantation des piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

MURS DE CLOTURE

Généralités sur tous les secteurs

Concernant les clôtures sur voie ou espaces publics, les murs de clôture seront implantés à l'alignement existant ou à créer de la voie.

Le principe de doublement par une clôture végétale est retenu.

Secteurs U1 et U2

Les murs séparatifs de clôture doivent être composés de préférence sur le modèle des murs de clôture traditionnels du village.

Les murs de clôture existants en pierres apparentes seront en pierres rejointées, au nu des pierres, avec un mortier de sable et de chaux hydraulique avec joints brossés. A défaut, le mur sera de même nature que les murs du bâtiment principal, enduits talochés ou grattés.

La hauteur maximale des murs de clôture doit être étudiée en fonction de l'environnement existant. Dans tous les cas, la hauteur maximum des clôtures sera limitée à 1.60m/T.N.

Secteur U2

Les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Secteurs U3 et U4

Les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un muret bas (1 m) surmonté d'un grillage. La hauteur totale est limitée à 1.60 m/TN.

Les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Cas particulier en U3 :

En façade de la RD 37, les clôtures doivent être implantées en retrait d'un mètre du haut du talus.

ARTICLE U- 12 – STATIONNEMENT

I - GENERALITES

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

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 dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 m x 5 m.

II – RATIO

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activité, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.
- Pour les commerces courant une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

ARTICLE U- 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

I - GENERALITES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les secteurs s'inscrivant en limite du tissu urbain existant, la préservation de la végétation en place est primordiale, notamment au contact de la zone agricole.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant le caractère rustique, agricole ou naturel du site.

Le permis de construire doit comprendre un plan de plantations et indiquer le choix des essences (sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales).

Les plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de construction.

II - PRECONISATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

En façade des voies départementales, les espaces libres privés devront être arborés d'essences méditerranéennes.

Cas particulier en secteur U4

Un recul de 10 à 20 m est imposé par rapport à la limite sud du secteur.

Cet espace doit être arboré d'essences méditerranéennes de hauteur supérieure à 2 m.

ARTICLE U- 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs urbains tels que définis à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il s'agit d'une zone d'affectation spéciale, destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce, les bureaux et services.

SECTEURS

Le secteur UE correspond au foncier de l'ancienne distillerie (friche).

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Favoriser le réinvestissement de friches économiques

Permettre l'implantation de nouveaux établissements économiques sous la forme d'une opération d'ensemble.

Compte tenu que le secteur est compris dans le périmètre de protection AC1 et de sa position en cœur de village, une attention toute particulière devra être portée en matière d'architecture et d'intégration paysagère dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Le secteur est concerné par :

- une servitude AC1 (Eglise Ste-Marie).

ARTICLE UE- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées
- les habitations et leurs annexes
- les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène ...).
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- les casses automobiles.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de stationnement de caravanes.
- les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

ARTICLE UE- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, réservoir, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussement de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- les constructions à usage, de commerces, de services, de bureaux et d'activités (artisanat et industrie) non soumises à la loi relative à la protection de l'environnement et uniquement sous la forme d'une opération d'ensemble
- les piscines, uniquement dans le cadre d'un équipement collectif et en lien avec le fonctionnement de l'établissement

ARTICLE UE- 3 ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

IL VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UE- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

I EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

IL ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

[Eaux usées domestiques](#)

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 4 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

III ELECTRICITE, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible. Les réseaux établis dans les opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UE- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 m de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE UE- 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

Tout bâtiment industriel ou d'entrepôts nouveaux doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 m.

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

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

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

ARTICLE UE- 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions est de 9 m.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux.

ARTICLE UE- 11 ASPECT EXTERIEUR

I- GENERALITES

Les principes de base suivants devront être respectés :

HARMONIE GLOBALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autre modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec le souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Dans les dossiers de permis de construire, le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement devra obligatoirement comporter des « vues 3D » des constructions avec des installations photovoltaïques en toiture depuis le bas du village et depuis le Canal du Midi.

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

ADAPTATION AU SOL

Pour les constructions neuves situées sur des terrains en pente, le plan de masse tiendra compte des dénivelés naturels, des murets et des plantations existantes.

Les projets de constructions seront conçus en fonction de la morphologie du site, en organisation le programme avec une série de séquences horizontales.

Les terrains en pente, autrefois aménagés en terrasses pour la culture, disposent de murs de soutènement construits en pierre de tout venant. Ces murs doivent être restaurés et conservés. Ils doivent figurer sur le relevé topographique du terrain et être repris au niveau du plan masse projeté.

II- PRECONISATIONS

Non réglementées.

Compte tenu que le secteur est compris dans le périmètre de protection AC1 et de sa position en cœur de village, une attention toute particulière devra être portée en matière d'architecture et d'intégration paysagère dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT

I GENERALITES

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

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 dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 m x 5 m.

II - RATIO

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Les opérations doivent comporter des emplacements pour les vélos et les motos.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

I GENERALITES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant le caractère rustique, agricole ou naturel du site.

Le permis de construire doit comprendre un plan de plantations et indiquer le choix des essences (sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales).

Les plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de construction.

II PRECONISATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

En façade des voies départementales, les espaces libres privés devront être arborés d'essences méditerranéennes.

Au minimum 10 % de la superficie de l'opération doit être réservé à la réalisation d'un espace vert public.

Ces espaces verts seront plantés d'essences méditerranéennes significatives (amandier, oliviers ...). Les arbres devront présenter une hauteur minimale de 2 mètres.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées aux emplacements judicieusement choisis.

ARTICLE UE-14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs urbains tels que définis à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Cette zone urbaine est destinée aux équipements publics et/ou d'intérêt général et à la réalisation de terrains de sports ou d'activités ludiques complémentaires.

SECTEURS

Le secteur UL est constitué de deux poches :

Le premier secteur, situé au sud du centre ancien, correspond au groupe scolaire et aux équipements sportifs associés

Une seconde poche englobe l'école maternelle en entrée Est.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS

Permettre un fonctionnement optimal des équipements publics.

Favoriser les interrelations avec les quartiers environnants.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Le secteur UL est concerné par :

- une servitude AC1 (Eglise Ste-Marie)

ARTICLE UL- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation
- les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène ...).
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de stationnement de caravanes.
- les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

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

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, réservoir, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussement de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- les installations et constructions liées au fonctionnement des équipements publics scolaires et ludico-sportifs.
- Les piscines dans le cadre d'un équipement collectif

ARTICLE UL- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I – ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

II – 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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UL- 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 4 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

III - ELECTRICITE, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible. Les réseaux établis dans les opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL- 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

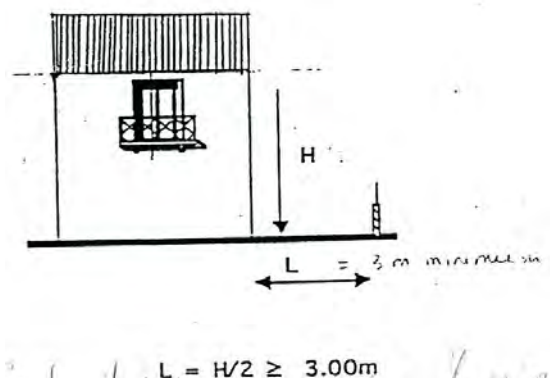
Sans objet.

ARTICLE UL- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UL- 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des piscines et bâtiment technique lié doivent respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.



Les constructions doivent jouxter la limite séparative, ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que retrait puisse être inférieur à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL -10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL- 11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

Les principes de base suivants devront être respectés :

HARMONIE GLOBALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

L'organisation du plan masse doit être travaillé pour éviter dans la mesure du possible de clôturer de façon massive. On préférera des bâtiments construits à l'alignement, voire la création de talus planté ou autre aménagement spécifique, qui doivent prévaloir pour assurer la sécurité des lieux.

Dans tous les cas, le principe de doublement par une clôture végétale est retenu.

ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec le souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

RESTAURATION DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX DE QUALITE

Dans le cadre des réhabilitations, les éléments architecturaux de qualité du bâti ancien devront être préservés : génoises, corniches, frises, décors peints, chaînes d'angles et bandeaux, ferronneries, chenaux en zinc ou terre cuite vernissée, portails .

II- PRECONISATIONS

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

OUVERTURES

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera à leur positionnement à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière.

Les ouvertures seront alignées verticalement sur la façade.

Dans le cadre de réhabilitations, le registre des ouvertures devra respecter l'ordonnancement, les proportions et les encadrements existants valorisants.

MATERIAUX

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants seront évités.

ENDUITS

Dans le cadre de rénovations, les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux en respectant le ton des enduits anciens de l'agglomération en excluant les enduits peints en blanc (voir palette des couleurs en mairie). Exceptionnellement, si la typologie et l'histoire du bâtiment le justifient, notamment dans les cas de parements en pierre appareillée, les façades seront laissées en maçonnerie apparente avec joints au mortier de chaux au nu de la pierre.

TOITURES

Les toitures seront exécutées en tuiles canal, romane, ou similaire de la teinte traditionnelle du pays,

La pente des toitures variera de 25% à 35%. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture.

ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

L'installation de capteurs solaires ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdit. Ils devront toujours être intégrés à la construction, existante ou à créer, de préférence sur les parties cachées.

L'installation de groupes de ventilation mécanique (extraction et conduites d'air) en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

MURS DE CLOTURE

Concernant les clôtures indispensables, celles-ci seront composées d'un muret bas (1 m) surmonté d'un grillage. La hauteur totale est limitée à 1.60 m/TN.

Les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

ARTICLE UL- 12 - STATIONNEMENT

I - GENERALITES

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

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 dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 m x 5 m.

II – RATIO

Non réglementé.

Les opérations doivent comporter des emplacements pour les vélos et les motos.

ARTICLE UL- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

I - GENERALITES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant le caractère rustique, agricole ou naturel du site.

Le permis de construire doit comprendre un plan de plantations et indiquer le choix des essences (sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales). Les plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de construction.

II - PRECONISATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

En façade des voies départementales, les espaces libres privatifs devront être arborés d'essences méditerranéennes.

ARTICLE UL- 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admise sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur.

Cette zone à urbaniser est destinée à des opérations d'habitat.

SECTEURS

Le secteur AU est constitué de plusieurs sous-secteurs :

0AU1 Extension urbaine NORD-EST (future)

Il s'agit d'un secteur bloqué qui nécessitera une évolution du document d'urbanisme. Le règlement sera travaillé ultérieurement.

Un pourcentage de 20 % de logements locatifs sociaux sera exigé à l'opération d'ensemble à venir.

AU2 Extension urbaine NORD-EST (en cours)

AU3 Deux poches résiduelles OUEST

0AU4 Extension urbaine OUEST (future)

Il s'agit d'un secteur bloqué qui nécessitera une évolution du document d'urbanisme.

Le règlement sera travaillé ultérieurement.

AU5 Extension urbaine SUD-OUEST

AU6 Extension urbaine SUD-EST

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS

Permettre à court terme le remplissage des dents creuses et la croissance du bourg sur quelques terrasses résiduelles – Limiter leur constructibilité et favoriser leur intégration paysagère.

Préserver les terrains dans l'attente d'une urbanisation future globale et cohérente

Favoriser la mixité sociale - les deux secteurs d'habitat 0AU4 et 0AU1 devront accueillir une part de logement social

0AU1 L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2. (N-O du village, secteur Ouest et Est)

AU2 L'organisation du secteur devra respecter les principes d'aménagement initiés

AU3 L'organisation du secteur devra respecter les principes d'aménagement initiés

0AU4 L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2. (Secteur St-Privat)

AU5 L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2. (à l'ouest des terrasses du Bosc)

AU6 L'organisation du secteur devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2. (à l'est des terrasses du Bosc)

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Les secteurs 0AU1, AU2, AU3 et 0AU4 sont concernés par :

- la servitude AC1 (Eglise Ste-Marie)

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites **toutes les occupations du sol non admises à l'article AU-2** et notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène ...).
- les caves viticoles ou les hangars agricoles nouveaux.
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- les casses automobiles.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de stationnement de caravanes.
- les infrastructures liées au photovoltaïque (champs, panneaux au sol, etc...), sauf dispositifs particuliers dans un but d'utilisation domestique.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

DANS TOUS LES SECTEURS

- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou Irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L 511-1 alinéa 1^{er} du Code l'Environnement.

SECTEUR AU2 ET AU3

- les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du PLU et dans le respect des grands principes d'aménagement initiés.
- les constructions à usage d'habitation, de bureau et de services (en complémentarité) et dans le respect des grands principes d'aménagement initiés.

SECTEURS AU5, AU6

- les constructions à usage d'habitation, de bureau et de services (en complémentarité) et dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 2.2)

ARTICLE AU-3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I – ACCES

Dans tous les secteurs

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

II – VOIRIE

Dans tous les secteurs

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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel. En tout état de cause, elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Aux dispositions générales définies ci-dessus, s'ajoutent les obligations suivantes :

Secteur AU5 Extension urbaine SUD-OUEST

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et schéma de principe, définis par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Accès aux lots : Un regroupement des accès lots sera étudié. Leur aménagement sera précisé en concertation avec la mairie afin de trouver un registre commun sur tout le linéaire de voirie.

Secteur AU6 Extension urbaine SUD-EST

Sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et schéma de principe, définis par le cahier des orientations d'aménagement et notamment :

Voirie : Obligation d'une concertation entre riverains pour la création d'une voie desservant les lots par l'arrière.

Accès aux lots :

Un regroupement des accès lots sera étudié. Leur aménagement sera précisé en concertation avec la mairie afin de trouver un registre commun sur tout le linéaire de voirie.

ARTICLE AU-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, toute opération, quelle que soit sa superficie, est soumise à étude préalable concernant la gestion des eaux pluviales générées par le développement de l'urbanisation.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

III - ELECTRICITE, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans les opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

DANS TOUS LES SECTEURS

Les divisions de terrain ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone ou du secteur. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des piscines doit respecter les dispositions des articles II NA 6 et II NA 7 du présent règlement.

Quelle que soit leur nature, enfouie ou non, les piscines seront implantées en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

DANS TOUS LES SECTEURS,

Le recul minimal est de 3 m par rapport à l'alignement futur des voies publiques à créer.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 3 m.

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

ARTICLE AU-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des piscines doit respecter les dispositions des articles II NA 6 et II NA 7 du présent règlement.

Quelle que soit leur nature, enfouie ou non, les piscines seront implantées en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport à la limite séparative.

SECTEURS AU2, AU3 ET AU6

Les constructions doivent jouxter la limite séparative, ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Les piscines ainsi que les bâtiments techniques liés peuvent être implantés en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Ce recul sera aménagé en plage.

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

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU-9 – EMPRISE AU SOL

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.

ARTICLE AU-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ZONE AU2 ET AU3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit et à 7.50 m au faîtage/T.N.

SECTEURS AU5 ET AU6

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, soit 6 m au faîtage/T.N.

(Les vides sanitaires seront réalisés en déblais).

ARTICLE AU-11 – ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES**

Les principes de base suivants devront être respectés :

HARMONIE GLOBALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autre modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec le souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

RESTAURATION DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX DE QUALITE

Dans le cadre des réhabilitations, les éléments architecturaux de qualité du bâti ancien devront être préservés : génoises, corniches, frises, décors peints, chaînes d'angles et bandeaux, ferronneries, chenaux en zinc ou terre cuite vernissée, portails ...

ADAPTATION AU SOL

Pour les constructions neuves situées sur des terrains en pente, le plan de masse tiendra compte des dénivelés naturels, des murets et des plantations existantes.

Les projets de constructions seront conçus en fonction de la morphologie du site, **en organisation le programme avec une série de séquences horizontales.**

Les terrains en pente, autrefois aménagés en terrasses pour la culture, disposent de murs de soutènement construits en pierre de tout venant. Ces murs doivent être restaurés et conservés. Ils doivent figurer sur le relevé topographique du terrain et être repris au niveau du plan masse projeté.

II- PRECONISATIONS

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

OUVERTURES

Tous les secteurs

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera à leur positionnement à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière. Les ouvertures pourront être imposées dans des proportions rectangulaires verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges. Elles seront alignées verticalement sur la façade.

MATERIAUX

Tous les secteurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaing, brique creuse, carreau de plâtre, pan de bois, carreaux de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment, PVC. Les soubassements artificiels en placage de dalles en pierre sont interdits.

Les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants seront évités.

ENDUITS

Tous les secteurs

Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses au mortier de chaux ou enduit plastique. La finition sera talochée, brettelée ou grattée. La couleur blanche est interdite.

TOITURES

Tous les secteurs

Les toitures seront exécutées en tuiles canal, romane, ou similaire de la teinte traditionnelle du pays,

La pente des toitures variera de 25% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture.

Les génoises en pignon et les débords de toiture sont à exclure.

ELEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

Tous les secteurs

L'installation de capteurs solaires ne sera possible que si leur intégration parfaite est assurée.

L'installation de climatiseur saillant et apparent en façade ou toiture est interdite. Ils devront toujours être intégrés à la construction, existante ou à créer, de préférence sur les parties cachées.

L'installation de groupes de ventilation mécanique (extraction et conduites d'air) en apparent sur toiture ou en applique sur façade est interdite.

Les poses des antennes paraboliques en façade sont interdites, leur installation est soumise à autorisation, elles devront être installées sur l'arrière des maisons, de façon non visible depuis l'espace public, et posées en rampant en parallèle au versant de toit ou contre une souche ou un ouvrage saillant. Elles pourront également être intégrées dans les abords.

Leur couleur pourra être traitée en harmonie avec la nappe des tuiles ou le milieu environnant.

Le nombre devra être limité à une par immeuble.

PISCINES

L'implantation des piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

MURS DE CLOTURES

Généralités sur tous les secteurs

Concernant les clôtures sur voie ou espaces publics, les murs de clôture seront implantés à l'alignement existant ou à créer de la voie.

Pour les clôtures sur voie,

Les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un muret bas (1 m) surmonté d'un grillage. La hauteur totale est limitée à 1.60 m/TN.

Les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

Pour les clôtures en limite avec l'espace naturel et agricole,

Les clôtures doivent être composée d'un grillage vert (sur éventuellement un rang de parpaing pour la stabilité) **et obligatoirement être doublées d'un écran végétal** d'essences méditerranéennes variées.

ARTICLE AU-12 – STATIONNEMENT**I - GENERALITES**

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

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 dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 m x 5 m.

II – RATIO

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, une surface affectée au stationnement au moins égales à 60 % de la surface de plancher de la construction.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction.

Les opérations doivent comporter des emplacements pour les vélos et les motos.

ARTICLE AU-13 – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

I - GENERALITES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les secteurs s'inscrivant en limite du tissu urbain existant, la préservation de la végétation en place est primordiale, notamment au contact de la zone agricole.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant le caractère rustique, agricole ou naturel du site.

Le permis de construire doit comprendre un plan de plantations et indiquer le choix des essences (sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales).

Les plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de construction.

II - PRECONISATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

En façade des voies départementales, les espaces libres privatifs devront être arborés d'essences méditerranéennes.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, au minimum, 10 % de la superficie des opérations doit être réservée à la réalisation d'espaces libres paysagers destinés aux piétons et aux pratiques urbaines.

Ces espaces verts seront plantés d'essences méditerranéennes significatives (amandier, oliviers ...). Les arbres devront présenter une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone insuffisamment équipée est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des divers équipements. Cependant, par anticipation sur la réalisation des équipements publics, ces activités pourront s'y implanter sous certaines conditions.

SECTEURS

La zone économique comprend plusieurs sous-secteurs :

- **la zone AUE1, qui correspond aux installations de la cave coopérative**
- **les zones AUE2 et AUE3, destinées à recevoir des équipements structurants, notamment de type médico-social.**

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Permettre le bon fonctionnement et l'évolution des activités existantes.

Permettre l'implantation de nouvelles structures économiques et/ou d'équipements d'intérêt collectif, notamment de type médico-social.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Le secteur AUE est concerné par :

- la servitude AC1

ARTICLE AUE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **les installations classées** pour la protection de l'environnement hormis celles admises à l'article AUE-2 et nécessaires au fonctionnement de **la cave coopérative**.
- les **constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUE-2**.
- les piscines autres que collectives dans le cadre d'un équipement structurant.
- les installations ou équipements pouvant créer des nuisances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène ...).
- les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- les casses automobiles.
- les installations de stockage et de traitement des déchets.
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de stationnement de caravanes.
- les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

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

TOUS LES SECTEURS

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, réservoir, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussement des sols, sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTEUR AUE1

- l'extension mesurée des bâtiments existants (cave), nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante,

SECTEUR AUE2 ET AUE3

- les structures économiques collectives uniquement sous la forme d'une opération d'ensemble
- les logements uniquement dans le cadre des structures collectives sous la forme d'opérations groupées
- la réalisation de piscines collectives dans le cadre des projets admis dans la zone.

ARTICLE AUE-3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I - ACCÈS

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

II - VOIRIE

Les voies et passages privés 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 privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Secteur AUE1

Elles devront répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE AUE-4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I - EAU**

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT**EAUX USEES**

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et même sur des terrains en contre-pente, toute opération, quelle que soit sa superficie, est soumise à étude préalable concernant la gestion des eaux générées par le développement de l'urbanisation.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

Cas des fossés en bordure de RD

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

III - ELECTRICITE, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans les opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUE-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 m de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE AUE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 m.

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

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE AUE-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUE-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

La hauteur à l'égout ne doit pas dépasser 7,00 m.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 (R+1).

ARTICLE AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les principes de base suivants devront être respectés :

HARMONIE GLOBALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autre modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

L'organisation du plan masse doit être travaillé pour éviter dans la mesure du possible de clôturer de façon massive. On préférera des bâtiments construits à l'alignement, voire la création de talus planté ou autre aménagement spécifique, qui doivent prévaloir pour assurer la sécurité des lieux. Dans tous les cas, le principe de doublement par une clôture végétale est retenu.

ENERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, les procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec le souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Dans les dossiers de permis de construire, le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement devra obligatoirement comporter des « vues 3D » des constructions avec des installations photovoltaïques en toiture depuis le bas du village et depuis le Canal du Midi.

Dans un souci de développement durable, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié.

RESTAURATION DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX DE QUALITE

Dans le cadre des réhabilitations, les éléments architecturaux de qualité du bâti ancien devront être préservés : génoises, corniches, frises, décors peints, chaînes d'angles et bandeaux, ferronneries, chenaux en zinc ou terre cuite vernissée, portails ...

ADAPTATION AU SOL

Pour les constructions neuves situées sur des terrains en pente, le plan de masse tiendra compte des dénivelés naturels, des murets et des plantations existantes.

Les projets de constructions seront conçus en fonction de la morphologie du site, en organisation le programme avec une série de séquences horizontales.

Les terrains en pente, autrefois aménagés en terrasses pour la culture, disposent de murs de soutènement construits en pierre de tout venant. Ces murs doivent être restaurés et conservés. Ils doivent figurer sur le relevé topographique du terrain et être repris au niveau du plan masse projeté.

II- PRECONISATIONS

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

OUVERTURES

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera à leur positionnement à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides une attention particulière.

Les ouvertures pourront être imposées dans des proportions rectangulaires verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges. Elles seront alignées verticalement sur la façade.

LES TOITURES

Les toitures doivent être à faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'ensemble de la toiture.

Sont proscrits : toutes toitures en carton bitumé, planches apparentes ou en matière combustible, matériau léger.

LES COULEURS

Les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants seront évités.

Les couleurs doivent être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être de couleur « sourde » (couleur du milieu naturel).

Sont exclues toute façade de teinte blanche.

LES ENSEIGNES ET LA PUBLICITE

L'ensemble d'enseignes doit respecter les Articles 1 à 15 du Décret n° 76-148 du 11 Février 1976, relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes devront figurer sur les plans du permis de construire.

Les enseignes doivent être de préférence non lumineuses et éclairées par des spots.

Les enseignes doivent être intégrées au mur de clôture ou appliquées sur la façade du bâtiment (intégration harmonieuse au rythme de la façade).

MURS DE CLOTURE

Concernant les clôtures indispensables, celles-ci seront composées d'un muret bas (1 m) surmonté d'un grillage. La hauteur totale est limitée à 1.60 m/TN.

Les clôtures doivent obligatoirement être doublées d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées.

ARTICLE AUE-12 - STATIONNEMENT

I - GENERALITES

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

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 dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 m x 5 m.

II - RATIO

Il est exigé au minimum :

- pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- pour les établissements d'hébergement de type médico-social, 1 place de stationnement pour 4 lits.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

I - GENERALITES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les secteurs s'inscrivant en limite du tissu urbain existant, la préservation de la végétation en place est primordiale, notamment au contact de la zone agricole.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant le caractère rustique, agricole ou naturel du site.

Le permis de construire doit comprendre un plan de plantations et indiquer le choix des essences (sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales).

Les plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de construction.

II - PRECONISATIONS

Au minimum 10 % de la superficie de l'opération doit être réservé à la réalisation d'un espace vert public.

Ces espaces verts seront plantés d'essences méditerranéennes significatives (amandier, oliviers ...). Les arbres devront présenter une hauteur minimale de 2 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Cas particuliers en secteur AUE1

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

Les talus publics doivent être engazonnés et plantés jusqu'aux limites de parcelle.

La limite de propriété privée doit être marquée au sommet des talus en limite de zone et doit être exécutée par le propriétaire du lot concerné.

Les talus doivent recevoir un traitement paysager particulier.

ARTICLE AUE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des **secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique** de terres agricoles. **Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.**

Le secteur n'est pas équipé et la Commune n'envisage pas de réaliser des équipements dans cette zone.

La commune n'a pas identifié, en vertu du 2° de l'article R. 123-112, de « **bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

SECTEURS

La zone agricole comprend quatre secteurs :

La zone A standard comporte quelques domaines et exploitations agricoles susceptibles d'évoluer.

Le zonage agricole standard est susceptible d'accueillir sous conditions (extension ou réhabilitation de bâtiments existants) les projets de hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation.

Il s'agit de la zone agricole standard où sont autorisés entre autres :

- dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, la création de gîtes ruraux en complément d'une exploitation agricole avérée.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

La zone Aa correspond au projet agro-touristique du Domaine de La Bastide Neuve.

La zone Ab est destinée à la création d'une cave viticole.

La zone Aé (équestre) est destinée à l'implantation d'une ferme équestre.

Au regard de cette activité spécifique, la création d'un logement y est tolérée, en raison de la présence d'animaux.

En complément de cette activité principale, la production agricole est autorisée et notamment l'oléiculture en place.

La zone 0A, correspondant en grande partie au périmètre couvert par Natura 2000.

Il s'agit d'une zone agricole dévolue à une stricte production agricole. Toute construction y est strictement interdite.

Y sont seuls autorisés les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (de type station d'épuration, transformateur, etc...) et notamment la station d'épuration et sa possible extension.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Protéger les ressources agricoles et le paysage rural.

Par principe :

Les infrastructures liées au photovoltaïque quelle qu'elle soit, sous forme de champs, panneaux au sol, etc... sont interdites. Seuls sont autorisés les dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique.

L'extension à vocation d'habitat est tolérée, mais de façon limitée.

Dans le cadre de restauration, pour les domaines « agricoles » ou « non agricoles » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière, afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.

L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée. La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

Pour les nouvelles exploitations, l'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés) dans le style mas viticole.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

Le secteur A est concerné par :

- une servitude AC2 de protection des monuments naturels et des sites classés : Canal du Midi
- des servitudes AC1 de protection des monuments historiques (Eglise Ste-Marie et Domaine de Roueire)
- une servitude AS1
- des servitudes I3 et I4
- les périmètres de protection des stations d'épuration (existante et future en construction)
- une servitude PM1 concernant la zone inondable du PPRI
- plusieurs Znieff et périmètre Natura 2000
- des Espaces Boisés Classés
- de nombreux gisements archéologiques

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol **autres que celles autorisées à l'article A2** et notamment :

- la construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non
- le changement d'affectation des maisons de vignes et des cabanons existants
- les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- les infrastructures liées au photovoltaïque quelle qu'elle soit (champs, panneaux au sol, etc...) hormis les dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique.
- les carrières
- les installations et dépôts classés ou non, les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères et leurs infrastructures.

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

TOUS LES SECTEURS

- les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, réservoir, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant
- les terrassements et affouillements liés et nécessaires à l'activité agricole.
- les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTEUR 0A

- les travaux de construction, réhabilitation et d'extension de la station d'épuration nécessaires à son fonctionnement
- l'extension des bâtiments agricoles existants nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTEUR A

- l'extension des bâtiments agricoles existants nécessaires à l'exploitation agricole.
- la réhabilitation (à l'intérieur du volume existant) des bâtiments existants en vue de la création de gîtes (limités à 2 par exploitation).
- l'aménagement ou la réhabilitation de bâtiments agricoles existants (à des fins d'habitations agricoles), liés et nécessaires à l'exploitation, à concurrence de 150m² de surface de plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site archéologique du Puech Redon.

SECTEUR AA – DOMAINE DE LA BASTIDE

- la réhabilitation des bâtiments existants en vue de la création d'un ensemble résidentiel touristique dans l'enveloppe du bâti, la création et la modification des ouvertures étant autorisée,
- le changement de destination de la partie agricole du domaine dans la limite de 40% de la superficie de plancher totale existante,
- la réhabilitation partielle de la cave viticole existante (partie Est et sous le château),
- la construction de piscines et de bassins.

SECTEUR AB

Dans le cadre d'une activité économique, pour la création d'une cave viticole :

- la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires à l'exploitation.

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation la création de gîtes dans les bâtiments existants et dans la limite de 2 par exploitation.

La création d'une habitation est tolérée. La surface de plancher totale affectée à l'habitat ne dépassera pas 150 m².

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés) dans le style mas viticole.

SECTEUR AE

Dans le cadre d'une activité économique, pour toute nouvelle exploitation équestre :

- la construction de bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux et du matériel et des équipements nécessaires à l'exploitation.

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation la création de gîtes dans les bâtiments existants et dans la limite de 2 par exploitation.

La création d'une habitation est tolérée. La surface de plancher totale affectée à l'habitat ne dépassera pas 150 m².

L'ensemble des bâtiments constituera une ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés) dans le style mas viticole.

En complément de l'activité équestre, la production agricole est autorisée et notamment l'oléiculture en place :

- La construction de bâtiments d'exploitation destinés au matériel et des équipements nécessaires à l'exploitation.

ARTICLE A -3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I - ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes départementales sauf étude du Conseil général permettant d'en définir les caractéristiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur le chemin de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.

Canal du Midi

Tout accès au domaine public fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.

II - VOIRIE

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

I- EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un puits, captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue par arrêté préfectoral, conformément au code de la santé publique et à l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers d'autorisation.

II- ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux usées et des effluents industriels dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autre des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

CANAL DU MIDI

Quel que soit le devenir des terrains situés sur le bassin versant du Canal du Midi, l'apport des eaux pluviales ne devra pas être augmenté par rapport à ce qu'il est actuellement.

III - ELECTRICITE, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A- 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Ces prescriptions ne concernent pas les équipements d'intérêt général, collectifs et d'infrastructure.

L'implantation des abris et piscines doit respecter les dispositions des articles U-6 et U-7 du présent règlement.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales et des autres voies.

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Canal du Midi

Toute construction est interdite dans une bande de 100m de part et d'autre du Canal du Midi.

A l'intérieur de cette bande, seule la restauration de bâtiments existants à caractère patrimonial est autorisée.

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

Les constructions doivent en ordre continu jouxter la limite séparative, ou 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 3m.

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

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de celui-ci ($L=H$).

Les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparés du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L=H/2$).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3m.

ARTICLE A- 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A- 11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les principes de base suivants devront être respectés :

HARMONIE GLOBALE

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels.

Dans le cadre de restauration, pour les domaines « agricoles » ou « non agricoles » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière, afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.

L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée. La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

Pour les nouvelles exploitations, l'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés) dans le style mas viticole.

II- PRECONISATIONS

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

ENDUITS

Tous les secteurs

Les enduits de façade devront respecter les teintes du milieu naturel.

La couleur blanche est proscrite.

Secteur Aa – Domaine La Bastide

L'utilisation de matériaux nobles et authentiques sera favorisée, en cohérence avec les thématiques retenues :

- La rénovation des façades avec enduits à la chaux traditionnels,
- des volets bois aux couleurs du Sud,
- la conservation des génoises,
- la rénovation des murets en pierre

ARTICLE A- 12 – STATIONNEMENT

I - GENERALITES

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

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 dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 m x 5 m.

Secteur Aa – Domaine de La Bastide

La création de parkings avec la possibilité de protections solaires à base d'éléments naturels (canisses, arbres...)

ARTICLE A- 13 – ESPACES BOISES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Les plantations existantes devront être entretenues. Tout abattage d'arbres dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques et du site classé du Canal du Midi doit faire l'objet d'une autorisation.

Secteur Aa – Domaine de La Bastide

La réhabilitation et l'entretien du parc, des serres, des jardins et des bois seront autorisés afin de valoriser l'héritage végétal du Domaine.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

SECTEURS

On distingue deux secteurs :

Le secteur N, soit la zone naturelle standard, correspondant globalement aux boisements

Le secteur Ni, qui correspond aux secteurs naturels inondables.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

Protéger les milieux naturels et valoriser les sites boisés

SERVITUDES ET PROTECTIONS

La zone N est concernée par :

La servitude PM1 (PPRI)

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2 et notamment :

- la construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non
- le changement d'affectation des maisons de vignes et des cabanons existants
- les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- les infrastructures liées au photovoltaïque quelle qu'elle soit (champs, panneaux au sol, etc...) hormis les dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique.
- les carrières, les terrassements et affouillements
- les installations et dépôts classés ou non, les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères et leurs infrastructures.

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

- les équipements d'utilité publique, soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaire à l'accessibilité du site, soit nécessaires aux communications radioélectriques.
- les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptions du SDIS jointes en annexe.

I- ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur.

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

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

IL - VOIRIE

Toute installation d'intérêt public doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés aux caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc ...

ARTICLE N-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement indiquées ci-après

- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales et des autres voies.

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 10 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Les équipements d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Canal du Midi

Toute construction est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre du Canal du Midi. A l'intérieur de cette bande, seule la restauration de bâtiments existants à caractère patrimonial est autorisée.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N- 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N- 11 – ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE N- 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les plantations existantes devront être entretenues. Tout abattage d'arbres dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques et du site classé du Canal du Midi doit faire l'objet d'une autorisation.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet