Département de l'Hérault

Commune de

CAZEDARNES

Plan Local d'Urbanisme

PREMIERE REVISION

Prescrit le : 2 avril 2002
Approuvé le : 24 septembre 2007

Il-Règlement

AUGUET
MEHN
VIGNERON
ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE
"Le Delta" - ZAC Mas des Cavaliers - 51, rue Charles Nungesser - 34135 Mauguio Cedex
Tél : 0467 641 609 - 0467 291 052 - 0467 963 578 fax : 0467 655 283 - ar. architecte@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES **2**

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » **10**

CHAPITRE I – ZONE Ua 11
CHAPITRE II – ZONE Uai 23
CHAPITRE III – ZONE Ub 31
CHAPITRE IV – ZONE Ubi 41
CHAPITRE V – ZONE Uc 47
CHAPITRE VI – ZONE Ue 58

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU » **67**

CHAPITRE I – ZONE AU1 68
CHAPITRE II – ZONE AU2 77
CHAPITRE III – ZONE AU4 85
CHAPITRE IV – ZONE AU5 95

TITRE IV – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **103**

CHAPITRE I – ZONE A 104
CHAPITRE II – ZONE N 110

TITRE V – ANNEXES **119**

5.1 – Servitudes d'utilité publique
5.2 – Lotissement approuvé au règlement maintenu
5.3 – Dispositions constructives relatives aux zones soumises à l'aléas retrait-gonflement des argiles

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal**.**
Sont exclus du PLU :

- les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

◆ **SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

notamment :

R.111-2	salubrité et sécurité publique,
R.111-3-1	protection contre les nuisances, bruit notamment,
R.111-3-2	conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
R.111-4	desserte (sécurité des usagers) accès et stationnement,
R.111-14-2	respect des préoccupations d'environnement,
R.111-15	respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
R.111-21	respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

◆ **SECTION 2 : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

définies au code de l'urbanisme et notamment :

L.110	principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
L.121-1	conditions d'équilibre du renouvellement urbain, diversité des fonctions, utilisation économe de l'espace,
L.111-1-1	les PLU doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT).

◆ SECTION 3 : LES AUTRES LOIS

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi « paysage » du 8 janvier 1993,
- la loi « Barnier » du 2 février 1995 sur les entrées de ville,

- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- **la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain (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 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement.

◆ SECTION 4 : LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-19

Ces périmètres ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols. Ils peuvent être reportés à titre indicatif sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différées (ZAD),
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir, article L.430-2,
- les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de secteurs sauvegardés L.313-1, ainsi que les périmètres de restauration immobilière L.313-4,
- les périmètres de sursis à statuer, article L.110-10,
- les périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E), article L.332-9,
- les périmètres de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), article L.311-1.

◆ SECTION 5 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.
En application des articles L.123-1.7 (contenu des PLU) et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

◆ SECTION 6 : LE SURSIS A STATUER

L'article L 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.
Ces cas sont prévus par les articles L.111-8 à L.111-11, L.311-2 et L.313-2.

◆ SECTION 7 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme.
Conformément aux articles L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.
A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

◆ SECTION 8 : LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.111-9 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.
L'article L.421-4 dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions compris dans le périmètre de l'opération.

◆ SECTION 9 : LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du PLU. conformément à l'article R.315-5 du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLU pour une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L .315-2.1, alinéa 1er). Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L.315-2.1, 2ème alinéa.
La liste des lotissements concernés, s'ils existent, par ce maintien est reportée en annexe au PLU.

◆ SECTION 10 : LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTEES – Z.A.C

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propre à une ZAC sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

◆ SECTION 11 : LES PERIMETRES SENSIBLES DES DEPARTEMENTS

Article L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

◆ SECTION 1 : LES ZONES DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones :

▪ Les zones urbaines, dites : zone « U »

Ce sont des zones majoritairement bâties et desservies par les réseaux publics bien que quelques habitations soient en assainissement autonome.
Cette zone est divisée en six secteurs :

- □ **Ua** : correspondant au centre ancien .
- □ **Uai** : correspondant au centre ancien inondable.
- □ **Ub** : correspondant à la périphérie du centre ancien.
- □ **Ubi** : correspondant à la périphérie du centre ancien inondable.
- □ **Uc** : correspondant au hameau de Fontcaude .
- □ **Ue** : correspondant à la cave coopérative.

▪ Les zones à urbaniser, dites : zone « AU »

Ce sont des zones à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- □ **AU 1** : secteur d'urbanisation future principalement destiné à l'habitat, pouvant être ouvert à l'urbanisation sans définition de taille de parcelle.
- □ **AU 2** : secteur d'urbanisation future principalement destiné à l'habitat, pouvant être ouvert à l'urbanisation.
  Ce secteur est assorti d'une taille minimum de parcelle pour tenir compte de l'aspect paysager.
- □ **AU 4** : secteur d'urbanisation future lié à la mise en valeur du hameau et du site de Fontcaude,
- □ **AU 5** : secteur d'urbanisation future destiné au développement des activités agricoles et artisanales.
  Ce secteur est en assainissement non collectif.

▪ La zone agricole, dite : zone « A »

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur la commune, le règlement de cette zone est strict.

▪ **Les zones naturelles et forestières, dites : zone « N »**

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou du caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Sur la commune, le règlement de cette zone est strict. Cette zone est composée de deux types de secteurs :

□ **N** : correspondant aux secteurs à protéger.

□ **Nh** : correspondant aux habitations existantes situées dans les secteurs à protéger.

◆ **SECTION 2 : LES ZONES INONDABLES**

▪ En application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et de la loi du 2 février 1995, l'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer une zone inondable, le long des ruisseaux suivants :

- La Combe ;
- Petit Ronnel ;
- Coste-Bonne ;
- Saut du Chien.

Cette zone est issue de l'étude de « Définition hydrogéomorphologique des champs d'inondations sur la commune de Cazedarnes » réalisée en août 2004 par le bureau d'étude technique BCEOM.

Elle définit :

- Les différents lits d'écoulement des ruisseaux (lit mineur, moyen et majeur) correspondant à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants ;

- Les axes d'écoulements qu'il convient de laisser libre de tout obstacle.

Cette étude est annexée au présent PLU.

▪ Pour les ruisseaux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude hydraulique, et où aucune limite de zone inondable n'a pu être établie, une zone non aedificandi de 4 mètres à compter du haut des berges, doit être établie.

Dans cette bande, l'édification de construction, mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.

◆ **SECTION 3 : LES EMPLACEMENTS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES**

Des contraintes d'urbanisme peuvent être instituées dans le PLU. Elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

- Les emplacements réservés par les articles L.123-2, L.423-1 et R.123-10. Ils sont repérés sur le plan de zonage et répertoriés sur une liste jointe au présent dossier.

- Les espaces boisés classés par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1, avant-dernier alinéa, du code de l'urbanisme prévoit que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.
Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 et 13 du règlement de chacunes des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- Etre rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Si elles restent limitées ;
- Si elles font l'objet d'une décision motivée.

ARTICLE 5 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS

Les articles 1 et 2 des différentes zones du PLU font référence à **neuf destinations des constructions :**

1 - Les constructions à usage **d'habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc) et :

1-1 - Les piscines.

2 - Les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) et :

2-1 - Les constructions à usage d'**habitations légères de loisirs** (H.L.L) ;

2-2 - Les terrains de **camping** ou de **caravanage permanent** visés à l'article L.443-1 et L.443-3 du Code de l'Urbanisme ;

2-3 – Les constructions à usage de **parcs résidentiels de loisirs** (P.R.L) ;

3 - Les constructions à destination **d'équipements collectifs** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;

4 - Les constructions à usage de **bureaux** ou de **services** et :

4-1- Les constructions et aménagements destinés à l'**accueil** et à **l'information touristique**, ainsi que les **halls d'expositions** ouverts au public.

5 - Les constructions à usage de **commerces** ;

6 - Les constructions à usage d'**artisanat** ;

7 - Les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels) et :

7-1- Les **éoliennes** ;

7-2 - Les **pylônes et poteaux**, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

8 - Les constructions à usage d'**entrepôts commerciaux** (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;

9 - Les constructions à usage d'**exploitations agricoles** ou **forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). **Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles** et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux) .

<u>Dispositions applicables aux autres modes d'occupation du sol :</u>

- Dépôts à l'air libre, matériaux de construction ou de démolition, matériaux de carrière :

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation.
Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 du 19 mars 2002.

- Canalisations et ouvrages de distribution électrique :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Ces ouvrages seront conformes aux dispositions des règlements d'administration publique, pris en application de

l'article 18 de la loi du 15 juin 1906 et des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906.

- Retrait gonflement des argiles :

Dans les zones du PLU concernées par ce risque, les recommandations préventives pour réaliser des bâtiments neufs, doivent être mises en œuvre.

ARTICLE 6 - DEFINITIONS PARTICULIERES

■ Les constructions annexes : articles 6, 7 et 8

Elles sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle (hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres et surface inférieure ou égale à 20 m^2) :

- Abris de jardin ;
- Locaux de piscine ;
- Barbecues ;
- Auvents, etc,

Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

- Les garages ;
- Les piscines.

■ L'emprise au sol : article 9

L'emprise au sol est définie comme étant la surface hors œuvre brute (S.H.O.B) du niveau du bâtiment édifié au sol.

■ Les espaces libres et plantations : article 13

- Les espaces libres des parcelles privées sont constitués des surfaces de terrain hors de toutes les emprises bâties.

Toutefois, ces espaces ne comprennent pas :

- les accès et les surfaces de stationnement destinés aux véhicules,
- les terrasses,
- les piscines et leur margelle.

- Dans les lotissements, les espaces libres correspondent aux espaces publics hors : chaussée, trottoirs de largeur inférieure à 3,00 mètres et espaces liés au stationnement des véhicules.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront considérés comme des espaces libres s'ils sont correctement paysagés et intégrés à l'opération.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et équipées.

Cazedarnes comprend 6 zones :

- **Ua** : correspondant au centre ancien .
- **Uai** : correspondant au centre ancien inondable.
- **Ub** : correspondant à la périphérie du centre ancien. Elle comprend un secteur :
  - **Ubx** : où l'assainissement non collectif est autorisé.
- **Ubi** : correspondant à la périphérie du centre ancien inondable. Elle comprend un secteur :
  - **Ubix** : où l'assainissement non collectif est autorisé.
- **Uc** : correspondant au hameau de Fontcaude .
- **Ue** : correspondant à la cave coopérative.

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ua »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine dense, constituant le centre ancien de l'agglomération : Cazedarnes le haut - Cazedarnes le Bas.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et des activités diverses, notamment des caves particulières. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, à l'alignement des voies ou des places.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

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

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- □ Que l'occupation et l'utilisation du sol existe à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. 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.
Pour les voies publiques, la longueur est limitée à 30 mètres.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- **Implantation à l'alignement**

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas, la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

- **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

- **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

- **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

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

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en ordre continu**

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

- **Implantation sur une des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives:

□ Lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté d'îlots

□ Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Dans ces cas, le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre, doit être au moins égal à L ≥ H/2 ≥ 3 mètres.

- **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

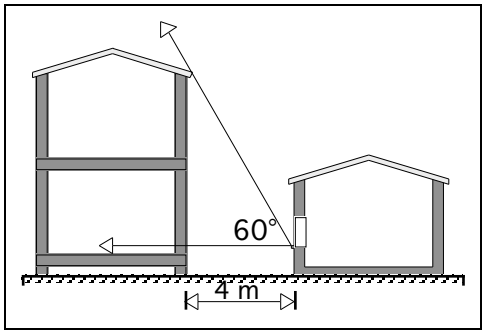
- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres et un rez-de-chaussée + 2 niveaux (R+2), sans pouvoir dépasser la hauteur du mitoyen le plus haut.

- **Cas des mezzanines**

Les mezzanines incluent dans le volume du bâtiment ne sont pas considérées comme des niveaux, à la condition que leur surface soit inférieure ou égale à 30% de la surface du plancher immédiatement inférieur.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- **Pour les immeubles existants**

  □ Entretien, restauration des façade*s*

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture .

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.
Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.
Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.
La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectés.

- Garde-corps et marquises:

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

. ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;

. ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale, ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons, terrasses et loggias:

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.
La création de loggias et de terrasses couvertes est autorisée en respectant un alignement et une axialité avec les baies existantes.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ <u>Couvertures</u>

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.
Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ <u>Détails architecturaux</u>

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,…

□ <u>Façades commerciales</u>

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites.

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Ils doivent être placés dans la mesure du possible sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.
Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet elles seront conservées et confortées.

□ Capteurs solaires

Ils sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.
L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

□ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.
Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 2,00 mètres.
Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical de 0,60 mètre.

- **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celui-ci.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

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

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitations

Une place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

□ Constructions à usage d'hôtels

Une place par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

En application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération ;

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m^2.
Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'une maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Uai »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une petite zone dense localisée à Cazedarnes le Haut qui est concernée par le risque d'inondation.

Elle comprend outres quelques habitations, des services et des activités diverses. Les constructions, anciennes, sont édifiées en ordre continu à l'alignement des voies.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Uai 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

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

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- □ Que l'occupation existe à la date d'approbation du PLU.

- □ Que l'occupation et l'utilisation du sol se limitent à l'entretien des bâtiments existants et qu'il n'y ait pas de modifications :
  - de la volumétrie ;
  - de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B) ;
  - de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) ;
  - du nombre de logement.

- □ Que l'occupation et l'utilisation du sol se limitent à la reconstruction des bâtiments détruits en totalité ou en partie par des causes autres que celles dues aux seuls effets de l'inondation, comme par exemple : l'incendie, les vents violents et qu'elle se fasse à l'identique du point de vue :
  - de la volumétrie ;
  - de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B) ;
  - de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) ;
  - du nombre de logement.

- Les constructions à usage d'habitations.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

- Les constructions à usage de bureaux ou de services.

- Les constructions à usage de commerces.

- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uai 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Sans objet.

- **Voiries**

Sans objet.

ARTICLE Uai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute reconstruction doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

- **Eaux usées**

Toute reconstruction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit évacuer, à sa charge, les eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Uai 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruit doit être identique à celle des bâtiments détruits. Dans le cas d'élargissements de voies, le bâtiment reconstruit s'implantera obligatoirement au nouvel alignement.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits doit être identique à celle des bâtiments détruits.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits doit être identique à celle des bâtiments détruits.

ARTICLE Uai 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments admis a être reconstruits doit être identique à celle des bâtiments détruits.

ARTICLE Uai 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments admis a être reconstruits doit être identique à celle des bâtiments détruits sans pouvoir dépasser 11 mètres et la hauteur du mitoyen le plus haut.

ARTICLE Uai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- **Pour les immeubles existants**

  - Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture .

  - Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.
Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.
Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.
La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectés.

Toutefois si un nouvel ordonnancement des ouvertures permet de mieux adapter les conditions de vie du local, celui-ci est autorisé dans le respect de la hiérarchie verticale et l'axialité.

- Garde-corps et marquises:

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

. ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;

. ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale, ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons, terrasses et loggias:

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.
La création de loggias et de terrasses couvertes est autorisée en respectant un alignement et une axialité avec les baies existantes.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ <u>Couvertures</u>

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.
Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis et les « skydomes » sont interdits.
Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ <u>Détails architecturaux</u>

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,…

□ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.
Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites.

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Ils doivent être placés dans la mesure du possible sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.
Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible elles seront transformées de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux de crues et de ruissellement.
La hauteur maximale sera de 2,00 mètres.

□ Capteurs solaires

Ils sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Pour les reconstructions**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des reconstructions

Le gabarit des reconstructions doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.
L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

□ Façades des reconstructions

Les reconstructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.
Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

La reconstruction des clôtures détruites par les effets dus à l'inondation est interdite.

ARTICLE Uai 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement en dehors des bâtiments est interdit.

ARTICLE Uai 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être maintenus en espace non imperméabilisé. La plantation d'arbres de haute tige est interdite.
Le propriétaire d'une maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uai 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles réalisées isolément ou dans le cadre de lotissements.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, de l'artisanat et des équipements publics.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien.

Elle comprend un secteur Ubx situé à Cazedarnes le Bas où l'assainissement non collectif est autorisé.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels).
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

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

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. 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.
Pour les voies publiques, la longueur est limitée à 30 mètres.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

Dans le secteur **Ubx** :
Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.
L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Dans le secteur **Ubx** :
Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.

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

- **Implantation à l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

- **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

- **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement ou en retrait d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

- **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

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

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en recul**

Les constructions peuvent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives laissées libres, doit être au moins égal à L ≥ H/2 ≥ 4 mètres.

- **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives:

- Lorsque le projet s'inscrit à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou d'habitat groupé, à l'exception des limites du terrain sur lequel prend place le projet d'ensemble.

- Lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin implanté à la limite séparative et de gabarit sensiblement identique.

- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur la limite. Une seule construction est autorisée par parcelle.

- **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

- **Implantation des piscines**

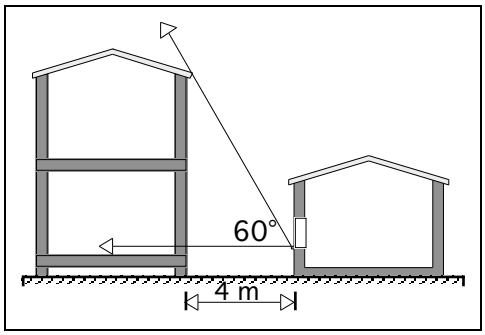
Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils

seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum (L ≥ H/2 ≥ 4m).

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface de la parcelle.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et un rez-de-chaussée + 1 niveau (R+1).

- **Cas des mezzanines**

Les mezzanines incluent dans le volume du bâtiment ne sont pas considérées comme des niveaux, à la condition que leur surface soit inférieure ou égale à 30% de la surface du plancher immédiatement inférieur.

- **Cas des équipements publics**

Une hauteur de 10 mètres est autorisée pour les équipements publics, sans limitation du nombre de niveaux.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaison sur un même bâtiment sont proscrites.
Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du R+1.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Façades**

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

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

- **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 2,00 mètres.
Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide de 0,60 mètre.

- **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

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

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments neufs ou réhabilités :

□ <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>

Une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

□ <u>Pour les constructions à usage d'hôtels</u>

Une place par chambre.

□ Pour les autres utilisations:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

En application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération ;

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m^2.

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 10 % au moins de l'opération doivent être réservés en espaces libres (espaces verts, places, aires de jeux, etc...).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillement est obligatoire aux abords des boisements classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire d'une maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à cette zone est :

- pour les constructions destinées à l'habitat social : 0,80
- pour les hôtels : 0,80
- pour les autres destinations : 0,50
- pour les équipements publics : le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ubi »

Caractère de la zone

Il s'agit de petites zones de densité moyenne, située à Cazedarnes le Haut, composées essentiellement de maisons individuelles concernées par le risque d'inondation.

Elle comprend essentiellement de l'habitat.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien le long des cours d'eau.

Elle comprend un secteur Ubix situé à Cazedarnes le Haut, où l'assainissement non collectif est autorisé.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ubi 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL)
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

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

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- □ Que l'occupation existe à la date d'approbation du PLU.

- □ Que l'occupation et l'utilisation du sol se limite à l'entretien des bâtiments existants et qu'il n'y ait pas de modifications :
  - de la volumétrie ;
  - de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B) ;
  - de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) ;
  - du nombre de logement.

- □ Que l'occupation et l'utilisation du sol se limite à la reconstruction des bâtiments détruits en totalité ou en partie par des causes autres que celles dues aux seuls effets de l'inondation, comme par exemple : l'incendie, les vents violents et qu'elle se fasse à l'identique du point de vue :
  - de la volumétrie ;
  - de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B) ;
  - de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) ;
  - du nombre de logement.

- Les constructions à usage d'habitations.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

- Les constructions à usage de bureaux ou de services.

- Les constructions à usage de commerces.

- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ubi 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Sans objet

- **Voiries**

Sans objet

ARTICLE Ubi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute reconstruction doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

- **Eaux usées**

Toute reconstruction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

Dans le secteur **Ubix** :
Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.
L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit évacuer, à sa charge, les eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ubi 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur **Ubix** :
Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

ARTICLE Ubi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

ARTICLE Ubi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits sans pouvoir dépasser 8,50 mètres.

ARTICLE Ubi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures**

Les toitures doivent réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaison sur un même bâtiment sont proscrites.
Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du R+1.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Façades**

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

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

- **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Dans la mesure du possible elles seront transformées de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

- **Matériaux proscrits**

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

- **Pour les reconstructions**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des reconstructions

Le gabarit des reconstructions doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.
L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

□ Façades des reconstructions

Les reconstructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.
Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

La reconstruction des clôtures détruites par les effets dus à l'inondation est interdite.

ARTICLE Ubi 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement en dehors des bâtiments est interdit.

ARTICLE Ubi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La plantation d'arbres de haute tige est interdite.
Les espaces libres de toute construction doivent être maintenu en espace non imperméabilisé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ubi 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Uc »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone concernant exclusivement l'abbaye de Fontcaude et le hameau qui l'entoure.
Cette zone est essentiellement constituée d'un habitat très ancien qui borde le sud et l'ouest de l'abbaye, classée monument historique depuis août 1975.

Parallèlement, le site qui entoure ce hameau a été classé en août 2006.

Afin de conserver la qualité paysagère et l'unité de cet ensemble patrimonial, tous les projets autorisés dans cette zone seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone ne possède pas un système d'assainissement collectif. La réalisation d'une station d'épuration est prévue dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

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

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.
- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- □ Que la construction créée se fasse en continuité avec un bâtiment existant.
- □ Que la surface hors œuvre brute (SHOB) créée ne dépasse pas 35% de la SHOB existante.
- □ Que la construction se fasse en une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU. Il ne saurait y avoir plusieurs constructions consécutives dans le temps.

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les piscines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

Dans l'attente de la réalisation de la station d'épuration, toute construction ou installation nouvelle est interdite.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation à l'alignement**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

- **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

- **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

- **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

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

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en ordre continu**

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

- **Implantation sur une des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives:

□ Lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté d'îlots

□ Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

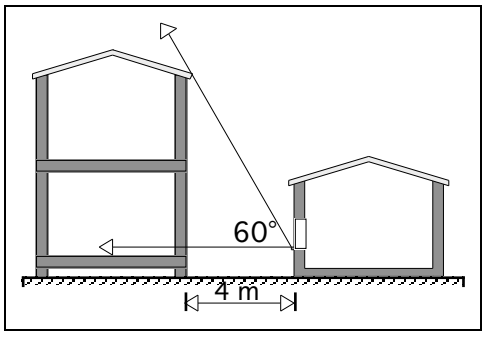
Dans ces cas, le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre, doit être au moins égal à L ≥ H/2 ≥ 3 mètres.

- **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATIQN DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur du bâtiment auxquelles elles s'adossent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture .
- L'emploi de l'aluminium et du PVC.

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.
Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.
Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.
La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectés.

- Garde-corps et marquises:

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

. ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;

. ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale, ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons, terrasses et loggias:

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.
La création de loggias et de terrasses couvertes est autorisée en respectant un alignement et une axialité avec les baies existantes.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ <u>Couvertures</u>

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.
Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis et les « skydomes » sont interdits.
Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ <u>Détails architecturaux</u>

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,…

□ <u>Façades commerciales</u>

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.
Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.
Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites.

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Ils doivent être placés dans la mesure du possible sans faire saillie sur le domaine public.
Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Elles ne devront pas êtres vues depuis le domaine public ou les places privées.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet elles seront conservées et confortées.

□ Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.

L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

□ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.
Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 2,00 mètres.
Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical de 0,60 mètre.

- **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitations

Une place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

□ Constructions à usage de gîtes

Une place par logement.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

En application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération ;

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou replantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ue »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone située au centre du village, regroupant la cave coopérative et ses installations annexes.
La vocation de ce secteur est de maintenir cette activité.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

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

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.
- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- □ Que l'occupation et l'utilisation du sol soit directement lié à l'activité de la cave coopérative.

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerces.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

Les effluents résultants de l'activité de la cave coopérative, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public vers un système de traitement adapté.

- **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 conformément aux dispositions du code civil.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les constructions doivent obligatoirement s'y raccorder.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer.

- **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

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

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATIQN DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- constructions à usage agricole :
  15 mètres sans limitation de niveaux

- constructions à usage de logements :
  8,50 mètres et un rez-de-chaussée + 1 niveau (R+1)

- constructions à usage de commerces et services : :
  8,50 mètres et un rez-de-chaussée + 1 niveau (R+1)

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- **Pour les immeubles existants**

  - Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.

- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture .

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.
Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.
Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères, de garages et d'atelier :

la réalisation de ces portes, doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.
La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectés.

- Garde-corps :

Les garde-corps existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps nouveaux devront :

. ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;

. ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.
Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

□ Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,…

□ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.
Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine.
La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration en mairie.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Ils doivent être placés dans la mesure du possible sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet elles seront conservées et confortées.

□ Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison.
Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti existant. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.

□ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.
Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 2,00 mètres.
Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide de 0,60 mètre.

- **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

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

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

□ Autres utilisations:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU»

Il s'agit de zones non urbanisées et partiellement équipées.

Cazedarnes comprend 4 zones :

□ **AU 1** : zone d'urbanisation future pouvant être ouverte à l'urbanisation sans définition de taille de parcelle. Elle comprend un secteur :

- **AU 1x** où l'assainissement non collectif est autorisé.

□ **AU 2** : zone d'urbanisation future pouvant être ouverte à l'urbanisation avec définition d'une taille minimale de parcelle pour tenir compte de l'aspect paysager.

□ **AU 4** : zone d'urbanisation future liée à la mise en valeur du hameau de Fontcaude.

□ **AU 5** : zone d'urbanisation future non équipée. Elle est destinée au développement des activités agricoles et artisanales. L'assainissement non collectif est autorisé.

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU1»

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle partiellement ou peu occupée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Insuffisamment ou non équipée, sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements et notamment la capacité de la station d'épuration.

Elle se situe principalement au contact des zones existantes d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend un secteur AU1x situé à Cazedarnes le Haut où l'assainissement non collectif est autorisé.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. 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.
Pour les voies publiques, la longueur est limitée à 30 mètres.

ARTICLE AU1- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

Dans le secteur **AU1x** :
Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.
L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU1- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est autorisé que 1 seul logement par parcelle à l'exception des opérations d'habitat groupé.

Dans le secteur **AU1x** :
Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.

ARTICLE AU1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation à l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

- **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

- **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement ou en retrait d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

- **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport l'alignement.

ARTICLE AU1- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.
Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à L ≥ H/2 ≥ 4 mètres.

- **Implantation sur une des limites séparatives**
  - Lorsque le projet s'inscrit à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou d'habitat groupé, à l'exception des limites du terrain sur lequel prend place le projet d'ensemble.

  - Lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin implanté à la limite séparative et de gabarit sensiblement identique.

  - Lorsque la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur la limite. Une seule construction est autorisée par parcelle.

- **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

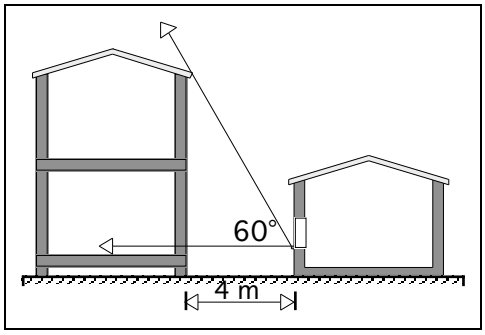
- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE AU1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les secteurs, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m

ARTICLE AU1- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (surface hors œuvre brute du rez-de-chaussée, SHOB) ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle, sauf pour les opérations d'habitat groupé où elle n'est pas réglementée.

ARTICLE AU1- 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et un rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

Une hauteur de 10 mètres est autorisée pour les bâtiments publics.

ARTICLE AU1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures**

Les toitures doivent réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaison sur un même bâtiment sont proscrites. Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Façades**

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

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

- **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 2,00 mètres.
Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètre.

- **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE AU1- 12- STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

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

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation

Au moins quatre places de stationnement par logement. Deux de ces places resteront ouvertes sur le domaine public.

□ Constructions à usage d'hôtels

Une place par chambre.

□ Autres utilisations:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

ARTICLE AU1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75m^2.

Dans les opérations de construction ou de lotissement 10 % au moins de l'opération doivent être réservés en espaces libres non imperméabilisé (espaces verts, places, aires de jeux, etc...).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillement est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire d'une maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à cette zone est :

- pour les opérations d'habitat groupé : 0,35

- pour l'hébergement hôtelier et para-hôtellier : 0,35

- pour toutes les autres destinations : 0,30

- pour les équipements publics : le COS n'est pas réglementé.

En l'absence d'équipements, le COS est nul.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU2»

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle. Elle est destinée à l'urbanisation future. Insuffisamment ou non équipée, sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements et notamment la capacité de la station d'épuration.

Elle constitue la future limite d'urbanisation au contact des terres agricoles.
Sa vocation est d'assurer la transition paysagère entre le milieu naturel et l'agglomération. A ce titre elle doit présenter un caractère paysager marqué, identifié par une présence massive d'arbres et d'espaces verts sur des parcelles de taille appropriée.

Une Option Particulière d'Aménagement s'applique sur l'ensemble de la zone.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE AU2-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2- 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements et leur longueur est limitée à 30 mètres. 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 AU2- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU2- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles auront une superficie minimale de 900m2.

Il n'est autorisé que 1 seul logement par parcelle.

ARTICLE AU2- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

- **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport l'alignement.

ARTICLE AU2- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ces cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.

- **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

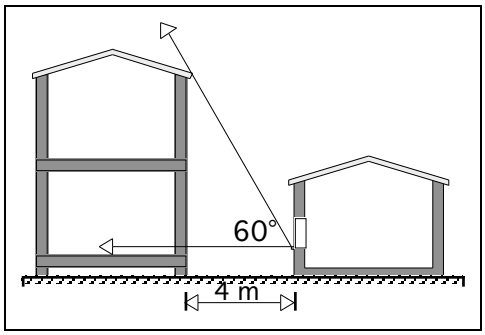
- **Implantation des piscines**

Elles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage

ARTICLE AU2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les secteurs, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE AU2- 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le souci de garantir la végétalisation des parcelles, l'emprise au sol (surface hors œuvre brute du rez-de-chaussée, SHOB) ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU2- 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et un rez-de-chaussée + 1 étage (R+1).

La surface hors œuvre brute de l'étage (SHOB) est limitée à 40% de la SHOB du rez-de-chaussée.

ARTICLE AU2- 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 aux paysages urbains.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures**

Les toitures doivent réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaison sur un même bâtiment sont proscrites.
Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale du niveau. Elles sont interdites en couverture du niveau R+1.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Façades**

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

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchés dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

- **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 2,00 mètres.
Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide de 0,60 mètre.

- **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE AU2- 12- STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

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

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments :

□ Constructions à usage d'habitation

Au moins quatre places de stationnement par logement. Deux de ces places resteront ouvertes sur le domaine public.

□ Constructions à usage d'hôtels

Une place par chambre.

□ Autres utilisations:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

ARTICLE AU2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les $50m^2$.

Dans les opérations de construction ou de lotissement 10 % au moins de l'opération doivent être réservés en espaces libres non imperméabilisé (espaces verts, places, aires de jeux, etc...).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillement est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire d'une maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à cette zone est de 0,20.

En l'absence d'équipements, le COS est nul.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU4»

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle partiellement équipée. Elle se situe au contact du centre ancien du hameau de l'abbaye de Fontcaude.

Elle est destinée à permettre les opérations directement liées à la mise en valeur, la découverte et l'animation de l'abbaye de Fontcaude et de son site.

Rappel : L'abbaye est classée monument historique et le site qui l'entoure a également fait l'objet d'un classement.
Afin de conserver la qualité paysagère et l'unité de cet ensemble patrimonial, tous les projets autorisés dans cette zone seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU4- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.

- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

- Les piscines.

ARTICLE AU4-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- L'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et aménagements destinés à l'accueil et à l'information touristique, ainsi que les halls d'expositions ouverts au public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU4- 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des

usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE AU4- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU4- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AU4- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation à l'alignement**

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. Le retrait par rapport à la deuxième voie sera de 3 mètres au minimum.

La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

ARTICLE AU4- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

- **Implantation sur une des limites séparatives**

  - Lorsque le projet de construction est adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin implanté à la limite séparative et de gabarit sensiblement identique.

ARTICLE AU4- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AU4- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU4- 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

ARTICLE AU4- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- **Pour les immeubles existants**

  - Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture .

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.
Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.
Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.
La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectés.

- Garde-corps et marquises:

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

. ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;

. ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale, ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons, terrasses et loggias:

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.
La création de loggias et de terrasses couvertes est autorisée en respectant un alignement et une axialité avec les baies existantes.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doivent suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.
Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis et les « skydomes » sont interdits.
Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites.

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.
Ils doivent être placés dans la mesure du possible sans faire saillie sur le domaine public.
Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.
Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.
Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Elles sont interdites.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet elles seront conservées et confortées.

□ Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.
L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

□ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.
Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera de 1,40 mètre.
Elles seront constituées soit:

- d'un mur plein couronné ;
- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

- **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE AU4- 12- STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

En application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- la réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération ;

- la concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU4- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou replantées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU4- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à cette zone est : 0,20

En l'absence d'équipements, le COS est nul.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU5»

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle non équipée. Elle est destinée au développement des activités agricoles et artisanales.

Elle se situe à l'est du village, le long de la R.D 36 et du chemin de Cazedarnes à Cessenon.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU5- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les piscines.

ARTICLE AU5-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- □ Que la réalisation se fasse sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs

- Les constructions à usage d'artisanat.

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU5- 3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE AU5- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux usées**

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.
L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux , est interdite.

- **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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 conformément aux dispositions du code civil.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU5- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude justifiant de la compatibilité entre la superficie de la parcelle et l'occupation prévue afin d'être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur.

ARTICLE AU5- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites des emprises publiques.

Ce retrait doit être au moins égal à 5 mètres, sauf dans la zone de servitude d'accompagnement végétal où il est porté à la limite de cette servitude.

ARTICLE AU5- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être principalement édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à $L \geq H / 2 \geq 5$ mètres.

- **Implantation sur une des limites séparatives**

Il est possible d'implanter les constructions sur une des limites séparatives lorsque :

- le projet s'inscrit à l'intérieur d'un plan de masse d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel prend place le projet d'ensemble.

- le projet de construction est adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin implanté à la limite séparative et de gabarit sensiblement identique.

- la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sur la limite. Une seule construction est autorisée par parcelle.

- **Implantation des équipements publics**

Pour les équipements publics d'infrastructure d'intérêt général, l'implantation n'est pas réglementée.

ARTICLE AU5- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE AU5- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU5- 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, y compris les silos, est fixée à 8,00 mètres.

ARTICLE AU5- 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, devront se référer aux principales caractéristiques du village.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples et s'accorder entre eux.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à ce secteur, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal, ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Des toitures de différentes inclinaison sur un même bâtiment sont proscrites. Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

- **Façades**

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

La maçonnerie sera exclusivement réalisée en briques ou agglomérés de béton enduits avec un aspect et une granulométrie fine.

Les bardages métalliques sont interdits sur ce secteur aussi bien en façades qu'en toitures.

- **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur est de 2,00 mètres.
Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide de 0,60 mètre.

- **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif des constructions du secteur dans un objectif de cohésion et de continuité avec celui-ci.

- **Adaptations**

Pour permettre une certaine souplesse dans l'application, des adaptations à l'ensemble des règles contenues dans le présent article pourront être accordées dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU5- 12- STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Pour le bon fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport, de service, des visiteurs et du personnel de l'entreprise.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m^2 y compris les circulations.

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments :

□ Constructions à usage d'activités agricoles :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.
Le stationnement des engins agricoles devra être réalisé à l'intérieur des bâtiments.

□ Constructions à usage d'activités autres qu'agricoles :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de l'établissement, avec un minimum de 4 emplacements.

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

ARTICLE AU5- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 75m^2 de surface libre.

La zone est soumise à une servitude d'accompagnement végétal d'une largeur de 10 mètres le long de la R.D 36 et du chemin de Cazedarnes à Cessenon. Cette bande est inconstructible.
Elle doit être traitée avec des bosquets d'essences méditerranéennes variées, agrémentés d'arbres de hautes tiges.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillement est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU5- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé..

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles de Cazedarnes comprennent :

- **La zone agricole : A**

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Sur la commune, le règlement de cette zone est strict.

- **La zone naturelle et forestière : N**

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou du caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Sur la commune, le règlement de cette zone est strict. Cette zone est composée de deux types de secteurs :

- **N** : correspondant aux secteurs à protéger.

- **Nh** : correspondant aux habitations existantes situées dans les secteurs à protéger et non urbanisables.

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »

Caractère de la zone

Il s'agît d'une zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.
Elle couvre une grande partie de la commune ainsi que l'ère viticole A.O.C.

Cette zone est concernée en partie par les prescriptions du site classé de Fontcaude.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A- 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

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

1 - Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs

- La confortation et l'entretien des bâtiments à usage agricole existants, sans changement de destination.

- La reconstruction, après sinistre, de tout bâtiment à usage agricole existant, sans changement de destination et sans création de surface hors œuvre brute (SHOB), et sans création de surface hors œuvre nette (SHON) supplémentaire.

- Les locaux techniques pour les pompages, d'une superficie maximale de 5 m^2, et s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

2 - Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.

- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- □ Que la superficie du bâtiment existant soit au minimum de 50m^2 S.H.O.B.

- □ Que l'usage agricole au moment de la date d'approbation du présent PLU soit avéré.

- □ Que l'extension de la construction soit limitée : à 50% de la S.H.O.B. existante et réalisée une seule fois et qu'il n'y est pas de changement de destination.

- □ Que l'extension soit en continuité avec le bâtiment existant.

- Les extensions à usage agricole, des bâtiments agricoles en exploitation à la date d'approbation du présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIES

- **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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 à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

- **Voiries**

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

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

- **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant dans la mesure de sa capacité. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la

réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait 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.

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.
L'Assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

Les effluents résultants de l'activité agricole, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

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

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

L'implantation des autres constructions n'est pas réglementée.

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

L'implantation des bâtiments admis a être reconstruits sera identique à celle des bâtiments détruits.

L'implantation des autres constructions n'est pas réglementée.

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

Non réglementée.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles admises au § 1 de l'article A-2, est fixée à 3,00 mètres.

- La hauteur maximale des extensions prévues au § 2 de l'article A-2, sera identique, au maximum, à celle des constructions existantes.

- La hauteur des bâtiments admis a être reconstruits sera identique, au maximum, à celle des bâtiments détruits.

- La hauteur des antennes de réception ou d'émission radioélectriques n'est pas réglementée.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions en pierre doivent être maintenues.

Les autres constructions seront enduites.

La construction ou la reconstruction des bâtiments utilisant des matériaux comme le métal, le ciment en plaque ou les polycarbonates, sont interdites.

Les toitures seront exclusivement en tuile romane ou canal, en lauze ou en pierre.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des engins agricoles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillement est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »

Caractère de la zone

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou du caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Cette zone est concernée en partie par les prescriptions du site classé de Fontcaude.

Afin d'éviter toute prolifération des constructions dans ce milieu naturel, le règlement distingue deux secteurs d'occupation :

- **N** : correspondant aux espaces à protéger et notamment aux ripisylves.
- **Nh** : correspondant aux habitations existantes isolées et au hameau du Verdier.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureau ou de services.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (PRL).

- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

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

Cas général :

Sont admises à condition :

- □ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- □ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement, soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soit prises.
- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- □ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les réhabilitations, le maintien des murets, parapets et murs de soutènement existants.

Sont admises à condition :

- □ Que la construction se fasse en continuité avec un bâtiment existant ;
- □ Que la surface hors œuvre brute (SHOB) ne dépasse pas 35% de la SHOB existante, sans dépasser 30m2 ;
- □ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et la topographie ;
- □ Que la construction se fasse en une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU. Il ne saurait y avoir plusieurs constructions consécutives dans le temps.

- Les constructions à usage d'habitations.

Cas particulier de La Plâtrière et du hameau du Verdier :

Sont admises sous conditions

- □ Qu'il ne s'agisse que de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- □ Qu'il n'y est pas de changement de destination ;
- □ Qu'il n'y est pas de création de surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire ;
- □ Qu'il n'y est pas de création de surface hors œuvre nette (SHON) supplémentaire ;
- □ Qu'il n'y est pas de création de logements nouveaux.

- Les constructions à usage d'habitations.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés aux opérations autorisées à l'article N1 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

- **Voiries**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages quelles supportent ou aux opérations autorisées à l'article N1, qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant dans la mesure de sa capacité. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait 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 .

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.
L'Assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril 2001.

Les effluents résultants de l'activité agricole, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

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

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

Pour le Hameau du Verdier :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Les constructions équipées en assainissement autonome, auront obligation de se raccorder aux réseaux publics existants ou à créer.

Pour la zone Nh « Lous Chappaus » :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

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

- **Implantation en retrait**

Les extensions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

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

- **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

- **Implantation en retrait**

Les extensions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment au quelle elle s'adosse.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur **N** :

Les murets en pierres sèches doivent être préservés.

- Dans le secteur **Nh** :

Les extensions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

□ **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades, murs de clôture .

- Baies, menuiseries, accessoires des façades

Ces éléments doivent reprendre l'esprit général de la construction ancienne.
Toutefois si un nouvel ordonnancement des ouvertures permet de mieux adapter les conditions de vie du local, celle ci est autorisée dans le respect d'une hiérarchie verticale des baies et le maintien de leur axialité.

- Couvertures

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.
Les couvertures seront réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite.
Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entetien de toitures existantes.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdits ; cependant, les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

□ **Pour les extensions**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

- Le volume des constructions

Le gabarit des extensions doit s'harmoniser avec celui du bâti existant. L'alignement des linteaux des baies et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins sera systématiquement recherché.

- Façades

Les extensions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

- Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportant une paroi inclinée.

- Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.
Elles seront réalisées de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crue.

Les clôtures végétales sous forme de haies vives sont recommandées dans tous les secteurs à l'exception des secteurs situés dans les zones à risque d'inondation.

- **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE N -12 - STATIONNEMENT

- **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

- **Prescriptions particulières**

Il est exigé dans le secteur **Nh** :

□ Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

□ Modalités d'application

Les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.322.3 et L.322.3.1 du code forestier, le débroussaillement est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est non réglementé.

TITRE V
ANNEXES

5.1 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation des sols, sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières, en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

La commune est concernée par trois servitudes, respectivement :

- **AC1** : relative à la conservation du patrimoine naturel – servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits en application de la loi du 31 décembre 1913.
  Cette servitude concerne l'Abbaye de Fontcaude, les bâtiments conventuels, la partie subsistante de l'église et ses vestiges. L'ensemble a été classé le 1er août 1975.
  La loi précise : « Est considéré, pour l'application de la présente loi, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. »

- **AC2** : relative au classement du site Fontcaude en application de La loi du 2 mai 1930 intégrée dans les articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement qui permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire.

Service gestionnaire :
Service Départemental de l'Architecture (S.D.A.P), 5, enclos Tissié Sarrus – 34000 Montpellier.

- **I4** : relative à l'établissement de canalisations électriques .
  Elle concerne les lignes suivantes :
  - Ligne 400 000 volts 2 circuits La Gaudière-Tamareau ;
  - Ligne 63 000 volts Cazedarnes-Fonclare ;
  - Ligne 63 000 volts Cazedarnes-Saint-Vincent ;
  - Ligne 63 000 volts Cazedarnes-réals-Saint-Vincent.

Service gestionnaire :
EDF – Groupe d'Exploitation Languedoc-Roussillon – 20bis, avenue de Badones Prolongée – 34500 Béziers

Toutes ces servitudes sont reportées sur le plan des servitudes, pièce VI-a et sur la liste des servitudes, pièce VI-b, du P.L.U.

5.2 – LOTISSEMENT APPROUVE AU REGLEMENT MAINTENU

Le règlement du lotissement suivant est maintenu et s'impose sur la zone concernée :

- lotissement **« Les Jardins d'Antoine »**

5.3 – DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES RELATIVES AUX ZONES SOUMISES A L'ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES