

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement



Auddicé Environnement
Agence Sud
Rue de la Claustre
84 390 SAULT
Tél : 04-90-64-04-65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



Elaboration du PLU	Prescription 03/07/2014	Arrêt 26/04/2018	Mise à l'enquête	Approbation
-----------------------	----------------------------	---------------------	------------------	-------------

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	2
TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE	22
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..	26
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUD.....	27
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	32
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A.....	37
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...	42
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N.....	43

MODE D'EMPLOI

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA et UAa
 - UB pour UB, UBa, UBb et UBc
 - UE pour UE et UEa
 - 1AUD pour 1AUD et 1AUDa
 - 1AUE
 - A pour A et Aa
 - N pour N, Nph
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:

- L'annexe "servitude d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les emplacements réservés.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

Nota :

La commune de Mollégès a prescrit la révision de son POS valant élaboration de son PLU par délibération en date du 03 juillet 2014.

Le PLU a été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1^{er} janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Le décret donne la faculté aux communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016 de rester sur les outils réglementaires préexistants.

La commune de Mollégès fait le choix d'élaborer le PLU sur la base des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU applicables au 31 décembre 2015 afin de préserver les règles et la méthodologie employées pendant les études du projet de PLU.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mollégès.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction d'un bâtiment après sinistre,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
 - les lotissements,
 - le droit de préemption urbain,
 - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone **UA** correspondant au centre ancien

La zone **UB** correspondant à une zone d'habitat de faible à moyenne densité. Elle comprend trois secteurs **UBa, UBb et UBc**.

La zone **UE** correspondant à la zone artisanale « Termes Rouges » et au secteur de Mollégès Gare. Elle comprend un secteur **UEa** correspondant à la déchetterie.

2. Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones **1AUD** correspondant à des zones d'urbanisation future opérationnelle à vocation principale d'habitation.

La zone **1AUE** correspondant à une zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation d'activités.

3. La zone agricole **A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **Aa** destiné à des équipements sportifs et de loisirs.
4. La zone **N** correspondant à des secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue paysager. Elle comprend un secteur **Nph** destiné à l'implantation d'un parc photovoltaïque.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS SINISTRES

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 6 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

Les règles édictées par le présent règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

ARTICLE 7 - DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION DE CLOTURES

L'obligation de déclaration préalable à l'édification des clôtures est instituée lorsque les travaux sont situés :

- dans une commune ou une partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer la déclaration préalable de clôture,
- dans les périmètres des monuments historiques, des sites classés et inscrits, des secteurs sauvegardés.

La commune, par délibération du conseil municipal du 05 octobre 2007, a décidé de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CANAUX ET COURS D'EAUX

Les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres à compter de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette distance est ramenée à 4 mètres dans les zones U et AU.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et, pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filioles secondaires ou tertiaires de desserte localisées qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds. Dans ce dernier cas, le recul d'implantation des clôtures est de 1 mètre.

ARTICLE 10 - ZONES DE BRUIT

Cf. en annexes du PLU, l'arrêté et la carte des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches-du-Rhône indique que la commune est concernée par deux voies bruyantes :

- la RD 7n, voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la RD 7n. La voie ne traverse pas la commune mais la bande de 250 mètres concerne à la marge le territoire communal,
- la RD 99, voie de catégorie 4 sur le site de Mollégès Gare (bande sonore de 30 mètres) et voie de catégorie en dehors de Mollégès Gare (bande sonore de 100 mètres).

Dans cette bande sonore, les bâtiments doivent respecter des normes acoustiques déterminées par :

- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels.

ARTICLE 11 - SISMICITE

Depuis le 1^{er} mai 2011 (Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.

La commune de Mollégès selon le nouveau zonage sismique de la France se situe dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort)

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables seront celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

ARTICLE 12 - RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

La commune est concernée par le risque retrait gonflement d'argiles (zone faiblement à moyennement exposé B2 sur l'ensemble du territoire communal). La carte est annexée au PLU et les dispositions constructives sont annexés au rapport de présentation en tant que condition spéciale de construction.

ARTICLE 13 - LEXIQUE

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Annexe :

Construction complémentaire disjointe de la construction principale : un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été, etc.

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le code de l'urbanisme (cf. définition de "destination" ci-après).

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.).

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.
- les équipements sportifs, de détente et de loisirs ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (poste de relevage, poste électrique, antenne, etc.).
- etc.

Destination :

Le code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations artisanales, industrielles, d'entrepôt ou commerciales.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent. Elle comprend un **secteur UAa** correspondant à l'ancienne abbaye cistercienne dénommée aujourd'hui « le Château ».

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'activité artisanales et commerciales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- Eaux pluviales : A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

1- Voies

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans le cas inverse, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 mètre.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et clôtures, par rapport aux ouvrages hydrauliques doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être au maximum à une hauteur sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés dans le même alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

Dans le **secteur UAa**, les travaux réalisés sur les bâtiments existants doivent :

- respecter leurs caractéristiques en terme de structure et de volume,
- mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales: forme des toitures, ouvertures en façade, menuiseries extérieures, etc.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer leur caractère patrimonial,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (leur hauteur doit dominer leur largeur).

Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant. Les toitures terrasses sont interdites.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipés de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Elle correspond aux quartiers à vocation principale d'habitat de faible à moyenne densité.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur UBa** correspondant à un secteur d'activités pour lequel une évolution vers une vocation d'habitation est possible.
- le **secteur UBb** correspondant à la résidence « Val Durance » en entrée de village comportant des règles particulières notamment en matière d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- le **secteur UBc** destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie à l'exception du secteur UBa,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.

Dans le **secteur UBa**, est autorisé :

- l'aménagement sans extension des volumes des activités existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables une telle activité dans la zone,

- l'évolution vers une vocation d'habitat.

Dans le **secteur UBc**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sur le **secteur « Chemin de Bouscaron » identifié en pièce n°3 du PLU**, l'urbanisation doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets mélangés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent.

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

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

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Eaux pluviales : A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Dans le **secteur UBb**, toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ. Les ouvrages de rétention des eaux de pluie devront être aménagés de façon qualitative et facile d'entretien.

Tous ces aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. Dans le cas de l'extension d'une construction existante située à moins de 4 mètres de l'emprise, la possibilité de construire à moins de 4 mètres est autorisée dans l'alignement de la construction existante, s'il n'est pas possible pour des raisons techniques de construire au-delà de 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction peuvent être modifiées pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Dans le **secteur UBb**, les constructions doivent être implantées :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la D31,
- à au moins 10 mètres du chemin de Poupaille.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut être supprimée le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 13 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 3 mètres à l'acrotère ou 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut être supprimée le long des divisions internes, des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

En plus des exigences posées pour les logements, pour toute opération d'aménagement, une demi-place de stationnement visiteurs minimum devra être réalisée par tranche entamée de 2 logements.

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

Dans le **secteur UBb** : 1 place de stationnement par logement inférieur à 50 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement supérieur ou égal à 50 m² de surface de plancher, sous forme de garage ou aire aménagée.

Des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'un minimum de 0,5 place par logement.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.

Les espaces libres végétalisés en pleine terre devront représenter 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Toute opération doit comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface totale du terrain à aménager ; ses aménagements seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques.

Elle correspond à la zone d'activités des « Termes Rouges » et au secteur de « Mollégès Gare » en limite sud de la commune.

Elle comprend un secteur **UEa** correspondant à la déchetterie.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées aux hébergements hôteliers,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement dans les volumes existants des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne des opérations autorisées.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RD31 sont interdits

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées avec l'autorisation préalable du gestionnaire du réseau s'agissant de rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable. L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur **UEa**, toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et après autorisation du service gestionnaire.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, ne pourra excéder 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

En limites séparatives, les clôtures seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher
- pour les hébergements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Stationnement des vélos

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble de bureaux.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés dans des proportions équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

Toute opération d'aménagement doit comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface totale du terrain à aménager ; ses aménagements seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUD

CARACTERE DE LA ZONE 1AUD

Elle correspond à trois zones d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation d'habitat. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3).

Elle comprend un **secteur 1AUDa** disposant de règles particulières en matière d'emprise au sol.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE 1AUD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

L'urbanisation de chaque zone 1AUD et du secteur 1AUDa est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

En tout état de cause, ils devront respecter les principes d'accès énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Eaux pluviales : à défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUD 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

ARTICLE 1AUD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction peuvent être modifiées pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale.

En périphérie de la zone 1AUD chemin de Malpas, les constructions devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 13 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans le **secteur 1AUDa**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 3 mètres à l'acrotère ou 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut être supprimée le long des divisions internes, des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant. D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet. D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE 1AUD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant

- pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

En plus des exigences posées pour les logements, pour toute opération d'aménagement, une demi-place de stationnement visiteurs minimum devra être réalisée par tranche entamée de 2 logements avec arrondi au nombre supérieur.

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

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE 1AUD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.

Les espaces libres végétalisés en pleine terre devront représenter 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUD 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE, située au lieu-dit Quartier de Bouscaron, est destinée à recevoir à court/moyen terme l'implantation d'une entreprise de stockage de produits liés à l'agriculture.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitat sauf celles visées à l'article 1AUE 2.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

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

- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou inacceptables aux personnes et aux biens.
Les nouvelles constructions devront respecter une distance minimale par rapport aux habitations existantes de 100 mètres.
En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations des sols autorisées.
- Un logement de fonction dans la limite de 120 m² de surface de plancher à condition que sa présence soit justifiée pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et après autorisation du service gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures, par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES-

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra pas excéder 12 mètres.

La hauteur du logement de fonction en tout point de la construction mesurée à partir du sol existant ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

En limites séparatives, les seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour le logement de fonction, deux places de stationnement,
- pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement obligatoire puis 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions destinées à l'industrie ou l'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Stationnement des vélos

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble de bureaux.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés dans des proportions équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

Toute opération doit comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface totale du terrain à aménager ; ses aménagements seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

ARTICLE 1AUE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **un secteur Aa** dans lequel des constructions et installations à vocation sportive et de loisirs sont autorisés.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 100 m² de surface de plancher pour les logements saisonniers,
- la création de deux annexes à l'habitation au maximum dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de 60 m² de surface de bassin pour les piscines. Les annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. Cette distance est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- Les constructions et installations liées à la diversification de l'activité agricole et au tourisme rural géré par l'exploitant agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme auberge, etc.), les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation Dans ce cas, ils devront être aménagés en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou réalisées en extension dans la limite de 50 m² de surface de plancher formant un ensemble bâti regroupé et cohérent avec les bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (voirie, constructions et installations nécessaires au service public de distribution d'électricité, etc.) sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

3- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que la surface de plancher initial de la construction à usage d'habitation soit au moins égale à 50 m²,
- que l'extension soit limitée à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Dans le **secteur Aa**, sont autorisées les constructions et installations sportives et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En cas d'impossibilité justifiée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute occupation ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

3- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé

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

1- Voies

Les serres, ainsi qu'à défaut d'indication sur les documents graphiques les autres constructions, doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes se trouvant dans la marge de recul. Dans ce cas, l'extension pourra se réaliser dans l'alignement de la construction existante.

2- Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitations visées à l'article A2 est limitée à 200 m²
Les annexes visées à l'article A2 sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
Les piscines visées à l'article A2 sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

Dans le **secteur Aa**, l'emprise au sol des constructions et installations sportives ne doivent pas dépasser 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dans le secteur **Aa**, la hauteur des constructions et installations sportives est limitée à 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou de services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.

La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle concerne les secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue paysager.

Elle comprend un **secteur Nph** destinée à l'implantation d'un parc photovoltaïque et ses équipements propres.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (voirie, constructions et installations nécessaires au service public de distribution d'électricité, etc.) sont autorisées.

2- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que la surface de plancher initial de la construction à usage d'habitation soit au moins égale à 50 m²,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 60 m² de surface de bassin. La distance de 20 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

3- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

4- Dans le **secteur Nph**, seule l'installation d'un parc photovoltaïque et ses équipements propres sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Dans le **secteur Nph**, les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées pour permettre l'installation puis l'entretien du parc photovoltaïque.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En cas d'impossibilité justifiée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

3- Assainissement

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est autorisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

4- Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

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

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 5 mètres.

Dans le **secteur Nph**, les panneaux solaires ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Canaux et cours d'eau

L'implantation des constructions et des clôtures par rapport aux ouvrages hydrauliques, doit respecter les prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le **secteur Nph**, les panneaux solaires ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation visées à l'article N2 est limitée à 200 m²
Les annexes visées à l'article N2 sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe,
Les piscines visées à l'article N2 sont limitées à 60 m² de surface de bassin.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 4,50 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation.

Dans le **secteur Nph**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 4 mètres, mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect 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'aspect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.

2- Ouvertures

Les ouvertures devront être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de couleur terre cuite. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant. D'autres types de toitures peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits et parements des façades doivent être de finition lisse et de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôture

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder 1,60 mètre.

En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

Dans le **secteur Nph**, les clôtures devront être de forme simple réalisées avec des grilles ou grillages dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

Dans le **secteur Nph**, le stationnement des véhicules nécessaires à l'entretien du parc photovoltaïque doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Dans le **secteur Nph**, les haies existantes en limite Nord de la zone doivent être maintenues ou remplacées.

Les clôtures doivent être obligatoirement plantées d'une haie vive d'essences variées et méditerranéennes.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.