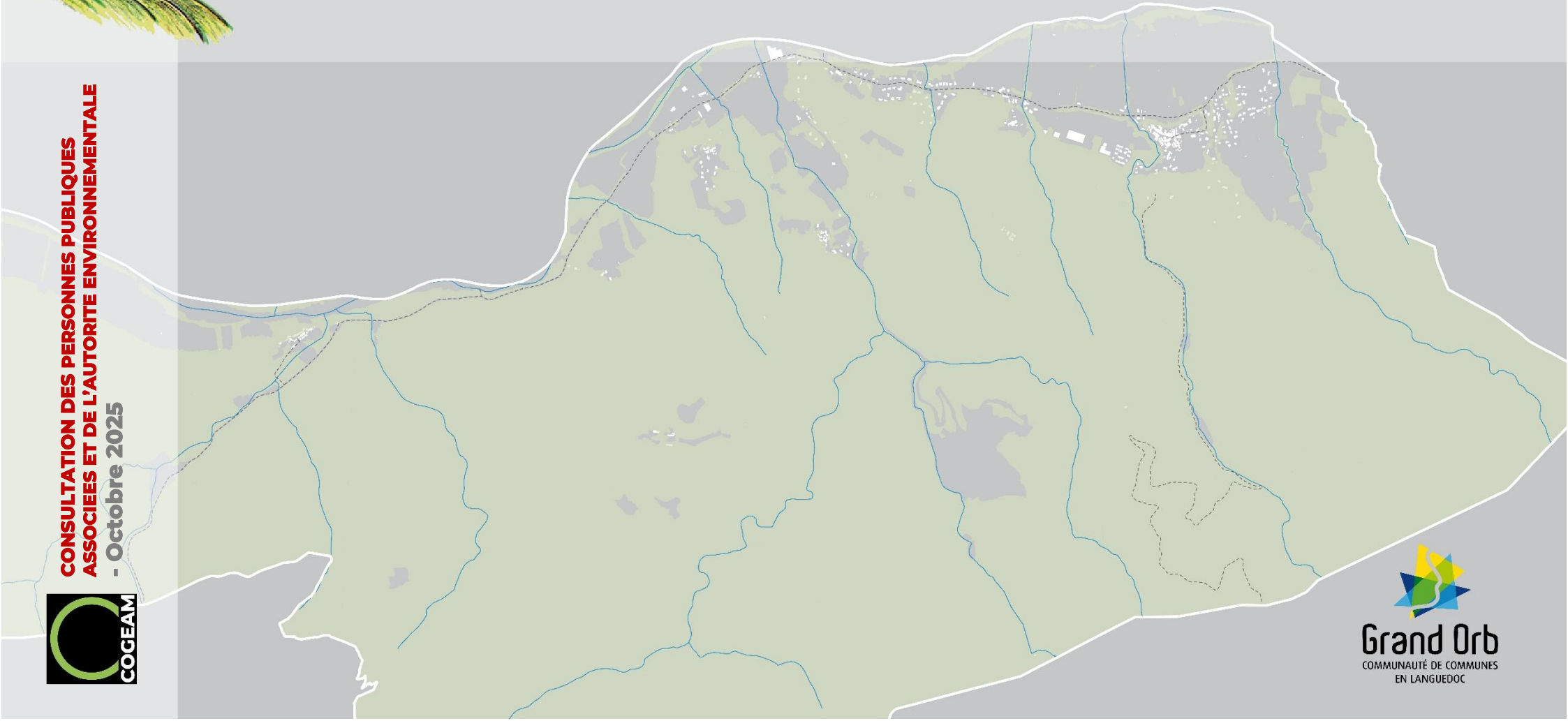
PLAN LOCAL D'URBANISME
LES AIRES

DP MEC n°1
REGLEMENT ECRIT



CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

- Octobre 2025

COGEAM

Grand Orb
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN LANGUEDOC

COMMUNE DES AIRES
PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....3

TITRE II : LES ZONES URBAINES 15
CHAPITRE I ZONE U1 15
CHAPITRE II : ZONE U2 23
CHAPITRE III : ZONE U3 29
CHAPITRE IV : ZONE U4 35

TITRE III : LES ZONES A URBANISER 44
CHAPITRE I : ZONE AU1 44
CHAPITRE II ZONE AU2 51

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 55
CHAPITRE I : ZONE A 55
CHAPITRE I : ZONE N 59

PPA et AE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code del'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité duterritoire de la commune des Aires, y compris les cours d'eau domaniaux.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants :

a) Article R.111-2 du code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique).
b) Article R.111-3-2 du code de l'urbanisme (conservation et mise en valeurd'un site ou vestige archéologique).
c) Article R.111-4 du code de l'urbanisme (sécurité des usagers, accès etstationnement).
d) Article R.111-14-2 du code de l'urbanisme (respect des préoccupationsd'environnement).
e) Article R.111-15 du code de l'urbanisme (respect de l'actiond'aménagement du territoire).
Article R.111-21 du code de l'urbanisme (respect du patrimoine urbain,naturel et historique).

2. Les articles issus des lois d'aménagement et d'urbanisme suivantes :
- Loi relative au développement et à la protection de la montagne du 9janvier 1985.
- Loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991 (articles L.110et L.121-1 du code de l'urbanisme)
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquête publique du 8 janvier 1993.
- Loi portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction du 9 février 1994.
- Loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité du 21 janvier 1995.
- Loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.
- Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2février 1995.
- Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire(LOADT) du 4 février 1995.

PPA et AE

- Loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville du 14novembre 1997.
- Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30décembre 1996.
- Loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.
- Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable duterritoire (LOADDT) du 25 juin 1999.
- Loi relative au renforcement et à la simplification de la coopérationintercommunale de 12 juillet 1999.
- Loi d'orientation agricole (LOA) du 9 juillet 1999.
- Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13décembre 2000.
- Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001.
- Loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001.
- Loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002.
- Loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 4 juillet 2003.

3. Les périmètres figurant sur les documents graphiques de zonage à titre d'information, conformément à l'article R.123-11, R.123-12 et R.123-13 du code de l'urbanisme. Il s'agit du périmètre du droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil municipal du 2 mai 1997.

4. Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-14, L.313-7, ainsi que l'article 7de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncierrural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

PPA et AE

5. Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Moyenne Vallée de l'Orb

ZONES ROUGES « R »

Zone Rouge « R » : pour les zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié

OBJECTFS	CLAUSES REGLEMENTAIRES
Dispositions générales	**SONT INTERDITS** _ Tous travaux, de quelque nature que ce soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé « sont admis »), et notamment : _ Les reconstructions de bâtiments dont tout ou une partie du gros œuvre a été endommagé par une crue _ Les constructions nouvelles et les créations de logements _ Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE lorsqu'elle a été définie _ La création et l'extension des sous sols _ Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité UTILISATION DU SOL _ Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crues _ Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés _ Les dépôts et stockage de produits dangereux et polluants Les occupations et activités temporaires (parc d'attraction, fêtes foraines, marchés…) en dehors de la période du 1° Mai eu 31 Août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

OBJECTFS	CLAUSES REGLEMENTAIRES
Maintenir et améliorer l'activité existante	**SONT ADMIS** CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS _ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement des façades, réfection de toiture, peinture…) _ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes _ Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logements supplémentaires), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à réduire la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux. _ L'extension de bâtiments d'habitations existants dans la limite de 20m_ d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : _ que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, _ que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux. _ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : _ que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, _ et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes ont mis en place (batardeaux, refuge à l'étage…) _ La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
Maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues	**SONT ADMIS** CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX _ Les forages AEP _ Les équipements d'intérêts général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. _ Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. _ La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m

	_ Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues. _ Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux collectivités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve : _ que la sous face des planchers soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION	**SONT ADMIS** CAMPINGS EXISTANTS _ L'exploitation des campings et caravanes strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. TERRASSEMENTS _ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. _ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues _ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. ENTRETIEN DU LIT MINEUR _ L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions Loi sur l'Eau. _ L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations su SDAGE. MODES CULTURAUX _ Les modes culturaux, la constitution des haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacles à l'écoulement sous forme de barrage _ Les serres nécessaires à l'activité agricoles, à condition : - qu'ils s'agissent de serres-tunnel ou plastique sur arceaux, - qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant, - qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 m, - qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.

ZONES ROUGES « RU »

Zone Rouge « RU » : pour les zones inondables naturelles, densément urbanisées, soumises à un aléa fort (zone d'écoulement principal et champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont supérieures à 0.50 m)

OBJECTFS	CLAUSES REGLEMENTAIRES
Dispositions générales	**SONT INTERDITS** _ Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé « sont admis ») et notamment : _ Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue _ Les constructions nouvelles _ Les constructions ou aménagements à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées… _ Les créations d'ouverture en dessous de la cote de PHE _ Les créations de campings ou parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité. UTILISATION DU SOL _ Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crues _ Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés _ Les dépôts et stockage de produits dangereux et polluants Les occupations et activités temporaires (parc d'attraction, fêtes foraines, marchés…) en dehors de la période du 1° Mai eu 31 Août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

PR

OBJECTFS	CLAUSES REGLEMENTAIRES
	SONT ADMIS
Maintenir et améliorer l'activité existante	CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS _ La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
	_ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements des façades, réfection de toiture, peinture…)
	_ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes
	_ Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
Réduction de la vulnérabilité des biens et des activités. Mise en sécurité des personnes.	_ Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens _ La création de logements, d'activités ou de surface habitable sous réserve que la sous face des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes ont mis en place (batardeaux, refuge à l'étage…)
	_ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : _ que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, _ que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
Maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues	**SONT ADMIS** _ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : _ que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, _ et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes ont mis en place (batardeaux, refuge à l'étage…) CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX _ Les forages AEP

	_ Les équipements d'intérêts général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. _ Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. _ La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…) _ Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux collectivités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve : _ que la sous face des planchers soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables. _ Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.
Maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues	**SONT ADMIS** CAMPINGS EXISTANTS _ L'exploitation des campings et caravanes strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. _ Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues. TERRASSEMENTS _ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. _ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues _ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues. ENTRETIEN DU LIT MINEUR _ L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions Loi sur l'Eau. _ L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations su SDAGE.

ZONES BLEUES « BU »

<u>Zone Bleue « BU » :</u> pour les zones inondables naturelles, densément urbanisées, exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eaupour la crue de référence sont inférieures à 0.50 m)

OBJECTFS	CLAUSES REGLEMENTAIRES
EVITER L'AGGRAVATION DU PHENOMENE INONDATION	**<u>SONT INTERDITS</u>** _ Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous, (intitulé « sont admis ») et notamment : _ Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue _ Les constructions ou aménagements à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées… _ La création et l'extension des sous-sols _ Les créations de campings ou parcs résidentiels de loisirs <u>UTILISATION DU SOL</u> _ Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crues _ Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés _ Les dépôts et stockage de produits dangereux et polluants Les occupations et activités temporaires (parc d'attraction, fêtes foraines, marchés…) en dehors de la période du 1° Mai eu 31 Août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

OBJECTFS	CLAUSES REGLEMENTAIRES
	SONT ADMIS
Maintenir et améliorer l'activité existante	CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES EXISTANTS _ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements des façades, réfection de toiture, peinture…)
	_ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes
	_ Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
	_ Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens
Réduction de la vulnérabilité des biens et des activités. Mise en sécurité des personnes.	_ La création de logements, d'activités ou de surface habitable sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes ont mis en place (batardeaux, refuge à l'étage…) _ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : _ que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne créé pas d'obstacle à l'écoulement, _ et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes ont mis en place (batardeaux, refuge à l'étage…)
	SONT ADMIS
Maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues	CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES NOUVEAUX _ La création de constructions nouvelles, sous réserve : _ que la sous face du premier plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en dessous de la cote de PHE ou de terrains naturels lorsque la PHE n'a pas été définie, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes ont mis en place (batardeaux, refuge à l'étage…)

	_ Les piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. _ Les équipements d'intérêts général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle. _ Les forages AEP _ Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues _ La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes…) _ Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.
Maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues	**SONT ADMIS** CAMPINGS EXISTANTS _ L'exploitation des campings et caravanes strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. _ L'implantation d'HLL dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou, de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. _ Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues. TERRASSEMENTS _ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues. _ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues _ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des crues.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) et il peut être concerné par des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques de zonage par un sigle commençant par la lettre "U". Elles concernent les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les zones urbaines sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

a) La zone dense agglomérée de construction en ordre généralementcontinu repérée par l'indice U1 au plan.
b) La zone dense de construction en ordre généralement discontinu repéréepar l'indice U2 au plan.
c) Les hameaux construits sur un éperon rocheux repérées par l'indice U3au plan.
d) La zone d'activités spécialisées repérée par l'indice U4 au plan.

2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques de zonage par un sigle commençant par les lettres "A U". Elles concernent des zones équipées ou non. Les zones à urbaniser sont regroupées dans le titre III du présent règlement, et comprennent :

a) La zone "AU1" où les réseaux environnants offrent la capacité suffisantepour son développement,
b) La zone "AU2" d'urbanisation future

3. Les zones agricoles sont repérées sur les documents cartographiques par la lettre "A". Ces zones renferment la protection des richesses naturelles agricoles.

4. La zone de protection en raison de l'existence de risques ou nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages est repérée par l'indice "N" au plan.

5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :

a) Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques de zonage, et sont répertoriés dans une liste figurant en annexe au présent dossier de plan local d'urbanisme.
b) Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code del'urbanisme sont repérés aux documents graphiques de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone ou secteur concernés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

PPA et AE

TITRE II : LES ZONES URBAINES

La loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 précise que le règlement comprend deux parties, un document écrit, des documents graphiques.

CHAPITRE I ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services des activités et des équipements qui en sont les compléments normaux. Les constructions anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu. Les activités nouvelles ne doivent pas porter atteinte à la quiétude, la sécurité et la salubrité des lieux et des résidents.

Cette zone admet :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les lotissements.
- Les procédures et opérations d'ensemble.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU »
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R »
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice « RU ».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

PPA et AE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONDES SOLS

ARTICLE 1 U 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes

a) Les constructions à usage industriel.
b) Les constructions à usage agricole.
c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
d) Les installations classées pour la protection de l'environnement

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.

e) Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

f) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

g) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 U 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivants, si elles respectent les conditions ci-après

a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

PPA et AE

c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

d) Les constructions ou installations pour la protection de l'environnement à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que des mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Que leur volume ou que leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

e) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U 1 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.

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

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

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

PPA et AE

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

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 U 1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

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

ARTICLE 5 U 1 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou

PPA et AE

la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

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

ARTICLE 6 U 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur "cœur de village" des aires repéré au rapport de présentation :

1. Les constructions doivent être implantées :

a) Soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage.

b) Soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises, notamment dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées en retrait, ou encore lorsque le projet de construction jouxte des constructions déjà implantées en retrait, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- Lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le plan de masse de l'opération (schéma d'aménagement) peut prévoir des alignements différents.

Pour les autres secteurs de la zone U 1 :

Néant.

ARTICLE 7 U 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur "cœur de village" des aires repéré au rapport de présentation :

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Il en va de même lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le plan de masse de l'opération (schéma d'aménagement) peut prévoir des alignements différents.

PPA et AE

3. De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

a) Le terrain voisin n'est pas construit.
b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
c) Pour tenir compte de la topographie des lieux.

4. Enfin, des constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Pour réaliser un alignement urbain.

Pour les autres secteurs de la zone U 1 :

Néant.

ARTICLE 8 U 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 9 U 1 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 U 1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) Toutefois, lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

c) Enfin, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2. Hauteur absolue et relative

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

b) Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

ARTICLE 11 U 1 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

PPA et AE

a) Les terrasses partielles sont admises.
b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles.
c) Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 35 %.
d) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.
e) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, cuivre, PVC peint dans le ton de la façade, ou en éléments de terre cuite vernissés.

3. Façades, ouvertures

a) Les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.

b) Les fenêtres doivent être à tendance verticale.

4. Terrasses, balcons et loggias

a) Les terrasses et les loggias doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première.

b) Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

5. Clôtures

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

6. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

7. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

ARTICLE 12 U 1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- Hors centre ancien :
  - Au moins une place de stationnement par logement de moins de 90 m2.
  - Deux places de stationnement par logement de plus de 90 m2.

- Centre ancien :
  - Aménagement de parking en rez-de-chaussée de la construction si possible.

PPA et AE

Pour les nouveaux commerces et les nouveaux bureaux :

- Hors centre ancien :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la superficie de plancher hors œuvre nette.
- Centre ancien :
  - Les commerces et bureaux se localiseront près de la place des Aires.

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 U 1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U 1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 2. Le COS se calcule et s'applique uniquement aux constructions neuves.

PPA et AE

CHAPITRE II : ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat diffus et de constructions récentes (moins de 50 ans).

Cette zone admet :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les lotissements.
- Les procédures et opérations d'ensemble

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU » ;
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R » ;
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice « RU ».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONDES SOLS

ARTICLE 1 U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1-Les constructions à usage industriel, les lotissements industriels

2-Les constructions à usage d'activité, les lotissements d'activités

3-Les entrepôts commerciaux, les hôtels, et équipements hôteliers

ARTICLE 2 U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

f) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants

PPA et AE

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivants, si elles respectent les conditions ci-après

a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,

- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

d) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U 2 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.

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

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

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

PPA et AE

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

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour

ARTICLE 4 U 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

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

ARTICLE 5 U 2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation

PPA et AE

des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

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

ARTICLE 6 U 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

a) Soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage.

b) Soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises, notamment

a. dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées en retrait,

b. ou encore lorsque le projet de construction jouxte des constructions déjà implantées en retrait,

c. ainsi que dans le cas d'équipements publics,

d. et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- Lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le plan de masse de l'opération (schéma d'aménagement) peut prévoir des alignements différents.

ARTICLE 7 U 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent observer un recul 4 mètres par rapport à la limite séparative.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment

a) en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes,

b) d'étroitesse de la parcelle,

c) ainsi que dans le cas d'équipements publics,

d) et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

3. Enfin, des constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Pour réaliser un alignement urbain.

PPA et AE

ARTICLE 8 U 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 U 2 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 U 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) Toutefois, lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

c) Enfin, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2. Hauteur absolue et relative

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

ARTICLE 11 U 2 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

a) Les terrasses partielles sont admises.
b) Les terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
c) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles.
d) Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 35 %.
e) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.
f) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, cuivre, PVC peint dans le ton de la façade, ou en éléments de terre cuite vernissés.

3. Façades, ouvertures

a) La teinte des enduits doit s'inscrire dans l'ambiance architecturale de la zone.
b) Les fenêtres doivent être à tendance verticale.

4. Terrasses, balcons et loggias

a) Les terrasses et les loggias doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première.

PPA et AE

b) Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

5. Clôtures

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ambiance architecturale de la zone.

6. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

7. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

ARTICLE 12 U 2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions individuelles :
  - Deux places par logement de plus de 150 m2.
  - Une place pour les logements de moins de 150 m2.
- Pour les constructions collectives :
  - Une place par logement de moins de 70m2.
  - Deux places pour les logements de plus de 70m2.
- Pour les nouveaux commerces et les nouveaux bureaux :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la superficie de plancher hors œuvre nette.

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme

ARTICLE 13 U 2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U 2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 0,3. Le COS se calcule et s'applique uniquement aux constructions neuves.

PPA et AE

CHAPITRE III : ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE U3

Il s'agit des hameaux et de leur cœur. L'habitat y est dense. L'extension des hameaux reste très limitée voire impossible en raison de la topographie et du caractère patrimonial des constructions.

Cette zone admet :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les procédures et opérations d'ensemble.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice «BU»
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice «R»
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice «RU».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONDES SOLS

ARTICLE 1 U 3 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1-Les constructions à usage industriel, les lotissements industriels

2-Les constructions à usage d'activité, les lotissements d'activités

3-Les entrepôts commerciaux, les hôtels, et équipements hôteliers

ARTICLE 2 U 3 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions

d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier

e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

PPA et AE

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivants, si elles respectent les conditions ci-après

a) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.

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

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

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

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

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 U 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes

PPA et AE

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

b) Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 5 U 3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

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

ARTICLE 6 U 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

a) Soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage.

b) Soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises, notamment dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées en retrait, ou encore lorsque le projet de construction jouxte des constructions déjà implantées en retrait, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de

PPA et AE

constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- Lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE 7 U 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment

a) en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes,
b) ainsi que dans le cas d'équipements publics
c) et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

d) Il en va de même, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le plan de masse de l'opération (schéma d'aménagement) peut prévoir des reculs différents.

3. De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants:

a) Le terrain voisin n'est pas construit.
b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
c) Pour tenir compte de la topographie des lieux.

4. Enfin, des constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Pour réaliser un alignement urbain.

ARTICLE 8 U 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 U 3 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 U 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

PPA et AE

b) Toutefois, lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

c) Enfin, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2. Hauteur absolue et relative

a. La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

ARTICLE 11 U 3 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

a) Les terrasses partielles sont admises. Elles doivent alors être accessibles et traitées de façon traditionnelle.
b) Les terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
c) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles (à l'exception des toitures terrasses).
d) Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 35 %.
e) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.
f) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, cuivre, PVC peint dans le ton de la façade, ou en éléments de terre cuite vernissés.

3. Façades, ouvertures

a) Les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution.
b) Les fenêtres doivent être à tendance verticale et à petits carreaux ou respecter le style languedocien.

4. Terrasses, balcons et loggias

a) Les terrasses et les loggias doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première.
b) Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

5. Clôtures

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

6. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

7. Conduits de ventilation

PPA et AE

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte ou non, s'ils ne sont pas maçonnés.

8. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

ARTICLE 12 U 3 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions individuelles :
  - Deux places par logement de plus de 150 m2.
  - Une place pour les logements de moins de 150 m2.
- Pour les constructions collectives :
  - Une place par logement de moins de 70m2.
  - Deux places pour les logements de plus de 70m2.
- Pour les nouveaux commerces et les nouveaux bureaux :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la superficie de plancher hors œuvre nette.

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 U 3 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1.Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2.Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 0,3. Le COS se calcule et s'applique uniquement aux constructions neuves.

PPA et AE

CHAPITRE IV : ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

Il s'agit de zone d'activité urbanisée. Cette zone admet :

- Les constructions à usage d'activité (dont l'activité agricole), de commerces, de services, de bureaux, d'hôtellerie, de restauration et industrielle.
- Les procédures et opérations d'ensemble à usage d'activité.

Elle privilégiera des aménagements répondant au standard des bâtiments basse consommation.

On distingue :

- **Un sous-secteur U4a** qui couvre la partie Est de la ZAE « Vigne Grande » où il est admis l'implantation de zone d'habitation sous diverses formes (habitations individuelles, groupées, jumelées ou non) ainsi qu'un équipement public.
- **Un secteur U4b** qui couvre la partie Ouest de la ZAE « Vigne Grande » où sont admis les constructions à usage d'activité sous certaines conditions spécifiques.

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Dans ce secteur, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005.

Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice «BU»
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice «R»
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice «RU»

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

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

ARTICLE 1 U 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les constructions ou installations en relation avec la manipulation de produits dangereux en matière d'environnement excepté pour les activités soumises au régime des ICPE et régulièrement autorisées.

Les installations générant une activité de nature à présenter des nuisances pour le voisinage (qu'elles soient sonores, olfactives ou relatives à la sécurité) excepté pour les activités soumises au régime des ICPE et régulièrement autorisées.

Est interdite toute construction ou installation non mentionnée dans les caractères de la zone et à l'article suivant.

Est interdite toute construction à usage d'habitation sur les futurs lots artisanaux et industriels.

PPA et AE

En secteur U4a :

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel.
b) Les constructions à usage agricole.
c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
d) Les installations classées pour la protection de l'environnement
e) Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
f) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
g) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
h) Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'hôtellerie.
i) Les dépôts et casses automobiles.

ARTICLE 2 U 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation et/ou la relocalisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sur la commune, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) L'hébergement du gardien peut être prévu sur la parcelle si l'activité nécessite impérativement cette présence. L'hébergement du gardien peut être prévu sur la parcelle à condition qu'il fasse partie intégrante du bâtiment à usage professionnel. La surface de l'hébergement ne doit pas excéder 50m².
c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,

En secteur U4a :

Il est autorisé :

- toute construction à usage d'habitation qu'elles soient individuelles, groupées, jumelées ou non.
- l'implantation d'un équipement public.

Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- les espaces doivent être paysagés et végétalisés à l'aide d'essences adaptées au dérèglement climatique ;

- l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum ;

- le stationnement des véhicules légers peut être toléré, le stationnement des poids lourds est en revanche interdit.

PPA et AE

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U 4 : ACCES ET VOIRIE

En secteur U4a :

Se référer aux prescriptions du SDIS.

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile, poids lourds) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.
b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les chemins de halage et de marchepieds.
c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
g) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions applicables également à la zone U4a

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.
c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

PPA et AE

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
b) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en prenant en compte la nécessité de préserver le cycle de l'eau.
Lorsqu'un réseau collecteur existe, les eaux peuvent être dirigées vers celui-ci.
En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seront à privilégier :
- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation ;
- Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ;
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,…) avant leur retour au milieu naturel ;
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.
b) Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 U 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

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

ARTICLE 6 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voir l'étude paysagère annexée au rapport de présentation du PLU.

PPA et AE

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

- 5 mètres au moins par rapport à la limite des emprises des voies.

Implantation par rapport à la voie intérieure :

- Rive sud : implantation à l'alignement des autres bâtiments
- Rive nord : implantation à 30° par rapport à la voie.

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

Cas particuliers en secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur :** les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- ***Concernant le Sud du secteur :***
  - *le lotissement communal : les* constructions doivent être implantées à 4m de distances par rapport aux limites extérieures du terrain d'assise de l'opération.

Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite séparative ou en limite de celle-ci ou être jumelées ou en limite de voirie interne au lotissement.

  - *le programme de logements aidé* : les constructions doivent être implantées en alignement de la voie. Des règles d'implantation doivent être adaptées pour des logements groupés.

Cas particuliers en secteur U4b :

Les règles d'implantations peuvent être assouplies pour les équipements d'infrastructures et constructions permettant d'établir des connexions entre plusieurs unités foncières d'une même activité. Ces équipements et constructions doivent être soigneusement justifiés au regard des besoins fonctionnels de l'activité

ARTICLE 7 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies (murs coupe-feu), à l'exception des limites de la zone.

Les équipements publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

En secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur** : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur** :
  - *dans le cadre du lotissement communal,* les constructions doivent être implantées à 4m de distances par rapport aux limites extérieures du terrain d'assise de l'opération.

Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite séparative ou en limite de celle-ci ou être jumelées ou en limite de voirie interne au lotissement.

  - *le programme de logements aidé* : des règles d'implantation sur une même propriété doivent être adaptées pour des logements groupés.

ARTICLE 8 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

PPA et AE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des installations à usage d'hôtellerie et de restauration.

Secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur** : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur :**
  - *dans le cadre du lotissement communal,* les constructions jumelées sont autorisées.
  - *le programme de logements aidé* autorise le jumelage des constructions.

ARTICLE 9 U 4 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 U 4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur :** les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment selon des règles particulières (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur :**

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

la hauteur des constructions sera de 8,50m au maximum pour le programme de logements aidés et de 5,50m pour le lotissement communal.

ARTICLE 11 U 4 : ASPECT EXTERIEUR

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

La longueur du bâtiment ne peut excéder 50 mètres excepté au sein de la ZAE « Vigne Grande » où la longueur maximale du bâtiment n'est pas règlementée.

Les clôtures auront une hauteur limitée 1,60 mètre (utiliser le RAL des clôtures existantes). Les haies vives (bocagères) doublant les clôtures doivent dépasser la hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent utiliser au moins 70% de persistants.

Les haies vives nouvellement plantées doivent dépasser la hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent masquer les constructions et installations.

PPA et AE

Dans le secteur U4b, la hauteur maximale des clôtures peut être adaptée pour des impératifs de sécurité ou de limitation des nuisances liées à la nature de l'activité.

En secteur U4a :

Afin de garantir un aménagement de qualité, les clôtures disposées en limite de zone d'activité et en limite de zones naturelles et agricoles seront composées d'un grillage et obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Il sera privilégié des aménagements répondant aux standards des « bâtiments basse consommation ».

Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, la façade sur rue sera de préférence disposée parallèlement à la voie.

Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres, les paraboles TV seront de préférence disposées dans les combles, et dans tous les cas dissimilés de la vue derrière des pares-vue.

Dans la ZAE « Vigne Grande » hors secteur U4a :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.

Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration au paysage environnant. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits, les couleurs employées devront être des nuances de gris, de beige ou de vert.

Un travail devra être effectué sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales…

ARTICLE 12 U 4 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé :

- *Pour les établissements industriels :*
  - Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher de bureau
  - En tout état de cause, le nombre de places de stationnement devra permettre de satisfaire les besoins des employés, de la clientèle, des visiteurs et des livraisons.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement, les manœuvres de chargement et de déchargement des camions et de divers utilitaires.

L'ensemble des places de stationnement dédié aux véhicules légers devra être réalisé en matériaux perméables.

- Pour les établissements commerciaux (hôtellerie, restauration, commerces courants) :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
  - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

BRA et AE

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et manutentions devront être réservées.

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

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

En secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur** : des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur :**
  - *au sein du lotissement communal*, 2 places de stationnements seront obligatoires sur les parcelles privatives.
  - *au sein du programme de logements aidé* : une place de stationnement sera affectée à chaque logement en plus d'un garage intégré au bâti.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE 13 U 4 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir l'étude paysagère annexée au rapport de présentation du PLU. Dispositions applicables également à la zone U4a

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Obligation de planter les entrées de lots d'arbres de hautes tiges : plutôt que des alignements planter un mélange d'essence sous forme de bosquets aléatoires.

Plantations en limites séparatives mitoyennes d'arbres à port élancé ou pyramidal, de croissance rapide.

Paysage planté structurant homogène, mais « campagnard » dans le choix des essences, en accompagnement de voiries.

Type d'essences d'arbres recommandés : Chêne d'Amérique, tilleul, érables, peuplier, peuplier d'Italie, robinier faux accacias.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² ainsi que les espaces libres des constructions doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 40 m² de terrain. Les fosses d'arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m3 afin de favoriser leur développement. Les eaux de pluie pourront utilement être redirigées dans ces fosses.

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

Ces haies vives sont constituées de plantations et d'arbres de hauts troncs suffisamment denses et développés pour masquer les constructions et installations dès leur plantation. Elles sont dans ce cas plus hautes que les clôtures.

Les clôtures des parcelles seront doublées par ces haies vives mentionnées ci-dessus.

PPA et AE

En secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur** : des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur :**
  - *au sein du lotissement communal,* pour les parcelles en limite de zone d'activité, un traitement végétal (haies vives) des clôtures sera obligatoire tout comme celles en limite de zones naturelles et agricoles

  - *au sein du programme de logements aidé* : pour les parcelles en limite de zone d'activité, un traitement végétal (haies vives) des clôtures sera obligatoire tout comme celles en limite de zones naturelles et agricoles. Chaque logement disposera d'un jardin privatif.

En secteur U4b :

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 0,6.

En secteur U4a :.

- **Concernant le Nord du secteur :** aucun COS n'est affecté.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure d'intérêt général, ni aux équipements publics.

- **Pour la zone d'habitation au Sud du secteur :**
  - *au sein du lotissement communal* : COS de 0,6.
  - *au sein du programme de logements* aidé : SHON maximale de 1500 m².

PPA et AE

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE AU1

Il existe deux zones AU 1 dénommées :

- "Grimio – Palenques - Garenne". Elle est destinée à recevoir à court terme :

Une urbanisation de type résidentiel avec éventuellement des commerces de proximité en rez-de-chaussée de collectif, des services, des bureaux, des équipements publics, des équipements collectifs d'intérêt général, des espaces verts, des bassins de rétention, des voies douces… le tout sous forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

- Le hameau du Péras d'une superficie de 0,12 ha (deux habitations) qui peut être réhabilité. La réhabilitation ne doit pas créer plus de 30% de SHON supplémentaire.

Cette urbanisation se fera après réalisation des équipements nécessaires et notamment le dopage de la station d'épuration communale.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU »
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R »
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice « RU »

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONDES SOLS

ARTICLE 1 AU1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

a) Les constructions à usage industriel.
b) Les constructions à usage agricole.
c) Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'intérêt n'est pas manifeste pour la zone.

ARTICLE 2 AU1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

PPA et AE

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Dans le secteur "Grimio – Palenques - Garenne"

ZA : habitat collectif, commerces de proximité, équipement collectif d'intérêt général,

ZB : habitation en bande, logement groupé, maisons de ville…

ZC : habitat diffus,

ZD : secteur à traitement architectural et paysager destiné à recevoir de l'habitat, des équipements de services, de l'hôtellerie, restauration…

ZE : réserves pouvant recevoir des équipements publics, des équipements collectifs d'intérêt général

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 AU1 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"

Les accès et la voirie doivent respecter le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.

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

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

Néant

ARTICLE 4 AU1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne" et à la réhabilitation du hameau du Péras

PPA et AE

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les autres occupations ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques, ainsi que les eaux de vidange et de lavage des filtres des piscines, sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du cade de la santé.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 AU1 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne" et à la réhabilitation du hameau du Péras

Néant.

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

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques – Garenne

Alignement obligatoire : l'alignement est l'élément urbanistique majeur du projet. Sa traduction architecturale se concrétise par le jeu des loggias, des terrasses, et des toitures qui traduisent cet effet. L'alignement devra permettre la réalisation de retrait, d'interruption partielle de bâti tout en affirmant la perspective d'un front urbain bâti.

L'alignement obligatoire est représenté au schéma d'aménagement par un trait rouge continu. Les constructions devront respecter cet alignement obligatoire dans sa définition exprimée ci-dessus.

PPA et AE

L'alignement partiel est représenté par un trait rouge en pointillés au schéma d'aménagement. Les constructions devront respecter cette disposition avec une obligation de bâtir de 30% à 80% de la longueur de la parcelle en limite avec le domaine public. Le garage pourra être comptabilisé dans la longueur de bâti.

Pour les secteurs non concernés par un alignement obligatoire ou partiel : les constructions devront observer un recul minimum de trois mètres par rapport aux emprises du domaine public.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. A cet effet, il conviendra de se reporter au schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de construction existante.

Les annexes du bâtiment principal (garage exclu), telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que piscines etc..., peuvent être implantées différemment, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60m de profondeur.

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

Les constructions et extensions devront observer un recul d'au moins 3 mètres de la voirie initiale. Toutefois dans le cas où les constructions existantes ont une distance inférieure à 3 mètres, l'emprise du bâti initial sera à respecter.

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

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"
ZA : néant

ZB1 & 2 : les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative avec un mur aveugle. Pour les autres limites séparatives, les constructions observeront un recul de 3 mètres minimum.

ZB3 : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec un mur aveugle. Pour les autres limites séparatives, les constructions observeront un recul de 3 mètres minimum.

ZC : les constructions peuvent s'implanter librement. Toutefois en cas d'implantation en limite séparative, les constructions devront édifier un mur aveugle, à l'exception des murs donnant sur un passage.

ZE : Néant.

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

Les constructions et extensions devront observer un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où les constructions

PPA et AE

existantes ont une distance inférieure à 3 mètres, l'emprise du bâti initial sera à respecter.

ARTICLE 8 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne" et à la réhabilitation du hameau du Péras

Néant.

ARTICLE 9 AU1 : EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"

Les constructions et leur implantation doivent respecter le schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

L'emprise au sol ne peut excéder l'emprise actuelle majorée de 30%.

ARTICLE 10 AU1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"

Les constructions et leur implantation doivent respecter le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement.

ZA : R+2
ZB : R+1+
ZC : R+1
ZD : R+1+
ZE : Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

La hauteur doit être conforme à celle des bâtiments existants.

ARTICLE 11 AU1 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"

1. Généralités

Pour la zone "Grimio – Palenques - Garenne", les constructions pourront connaître des aspects différents après accord de l'architecte coordonnateur de la ZAC.

a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

a) Les terrasses partielles sont admises.
b) Les terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

c) Les toitures principales de la construction doivent être couvert en tuiles, en lause.

PPA et AE

d) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.

e) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer pour les équipements publics et les équipements collectifs d'intérêt général.

f) Toutefois, dans le cadre d'une architecture contemporaine, des solutions différentes peuvent être acceptées.

3. Façades

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Elles doivent s'inspirer d'une architecture de type languedocien.

Toutefois, dans le cadre d'une architecture contemporaine, des solutions différentes peuvent être acceptées.

4. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

5. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

6. Clôtures

Les clôtures devront s'insérer de manière harmonieuse dans l'ambiance architecturale et paysagère du secteur.

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

La réhabilitation doit permettre la mise en valeur des bâtiments existants. L'architecture proposée ne doit pas nuire à la qualité des bâtiments existants.

ARTICLE 12 AU1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne" et à la réhabilitation du hameau du Péras

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré.

ARTICLE 13 AU1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

2. Les espaces verts sont représentés sur le schéma d'aménagement figurant au présent règlement.

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

PPA et AE

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AU1 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions applicables à la ZAC "Grimio – Palenques - Garenne"

Pour la zone "Grimio – Palenques - Garenne", les possibilités maximales de construction résultent de l'application du schéma d'aménagement figurant au présent règlement :

- ZA : COS = 2
- ZB : COS = 1
- ZC : COS = 0,4
- ZD :COS = 1
- ZE : Les équipements publics, et équipements collectifs d'intérêt général devront respecter un COS de 1,2.

Dispositions applicables à la réhabilitation du hameau du Péras

La réhabilitation en doit pas conduire à la création d'une SHON supérieure à 30% de l'existante

PPA et AE

CHAPITRE II ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE AU 2

Cette zone se ventile en deux secteurs :

- Activités touristiques (camping du Gatinié) ;
- À urbaniser ultérieurement (bloquée).

Secteur activité touristique « le Gatinié »

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à recevoir les équipements liés au tourisme. Les constructions ne sont possibles que si elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement.

Secteur À urbaniser ultérieurement

Ce secteur au Sud du Village permettra à terme la liaison entre le vieux village et le secteur Est par une voirie de contournement. Ce secteur à vocation résidentielle, se débloquera lors de la création de cette voirie de contournement.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice «BU»
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice «R»
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice «RU».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATIONDU SOL

ARTICLE 1 AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Pour le secteur du Gatinié : toutes constructions ou installations n'ayant pas un rapport avec l'activité de camping ou nécessaire à cette activité

Pour le secteur d'urbanisation future : toutes constructions ou installations avant une procédure de modification du PLU

ARTICLE 2 AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

PRA et AE

a) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

b) Les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, les terrains de caravanes, les villages vacances, les terrains de camping, sous réserve des conditions fixées au 3.

c) Les installations classées, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de la zone, sous réserve des conditions fixées au 3.

d) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au 3.

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, les installations classées, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de caravanes, les terrains de camping et les parcs d'attraction, ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est fixée à 10 000 m2. ils doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble.

b) Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) à condition :

1. lié à la destination touristique ou à son fonctionnement,
2. Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
3. Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables,
4. Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

c) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement.

d) Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 AU2 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

PPA et AE

ARTICLE 4 AU2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation permanente ou temporaire doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les autres occupations ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

c) Les eaux usées non domestiques, ainsi que les eaux de vidange et de lavage des filtres des piscines, sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du cade de la santé.

d) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

e) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 AU2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle- ci.
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

PPA et AE

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

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

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment selon leur caractère.

ARTICLE 8 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE
Néant.

ARTICLE 9 AU2 : EMPRISE AU SOL
Néant.

ARTICLE 10 AU2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 11 AU2 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 12 AU2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 AU2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnementdoivent être plantées.

Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3000 m^2, 20% au moinsde cette superficie doivent être réservés en espaces libres plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AU2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur du Gatinié

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

PPA et AE

TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains. La zone A est inconstructible, sauf :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Le secteur des Ombriès accueille les boues d'épandage.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice «BU»
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice «R»
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice «RU»

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

ARTICLE 2 A : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations de sol non liée à une activité agricole ou à un agriculteur.

ARTICLE 2 A : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

a) Dans l'ensemble de la zone A :

- Les travaux de restauration ou d'extension mesurés des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
- Que le bâtiment existant soit autorisé,
- qu'il n'y ait pas construction d'un nouveau logement,
- que les dispositions du règlement sanitaire départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article L.1 du code de la santé soient respectées,
- que la défense contre l'incendie soit assurée, et que cela ne conduise pas à augmenter la surface hors- œuvre nette de plus

PPA et AE

de 30% avec une limitation complémentaire de 50 m2 maximum de surface hors- œuvre nette créée ;

- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole après la réalisation d'une étude paysagère approfondie montrant l'impact de l'intégration du bâti dans l'environnement et les mesures éventuelles prises pour réduire ces impacts.
- Les bâtiments d'exploitation agricole destinés au stockage du matériel ou des récoltes ou à leur conditionnement - les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune,
- Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif et à la protection contre les risques naturels.
- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation. Cependant, la commune n'acceptera pas plus de dix établissements de cette catégorie afin de lutter contre l'habitat déguisé en zone agricole.
- Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.
- Les décharges ou les installations de traitements des ordures ménagères prévues par le schéma départemental

b) Dans le secteur des Ombriès :

- Les ICPE (Installations Classées pour le Protection de l'Environnement) nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'épandage des boues

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par citerne peut être autorisée à titre exceptionnel, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve de respecter les éléments ci-dessous:

- pour les réhabilitations,
- pour les constructions à usage unifamiliale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les

PPA et AE

paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.24 du code de la santé.

2. Assainissement

a) À défaut de pouvoir se raccorder aux réseaux collectifs, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune et de la police de l'eau. Ce dispositif ne doit être mis en place que si l'aptitude des sols le permet.

b) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, y compris pour les piscines, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées :

a) A une distance de l'axe ou de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage, à une distance ne pouvant être inférieure à :
- 15 mètres de l'axe de la RD 160,

2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que pour les serres agricoles.

PPA et AE

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE 8 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation rendues nécessaires par l'exploitation agricole devront observer au maximum une surface planchée de 150m2.

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions ou installations ne peuvent excéder une hauteur de 9 mètres hors tout.

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Pour tous les aménagements, constructions ou installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignées non seulement en ce qui concerne les volumes, mais aussi pour ce qui a trait aux couleurs et matériaux employés.

ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 A : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes précisées aux articles précédents.

PPA et AE

CHAPITRE I : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière au titre de la protection des sites naturels ou urbains, de la qualité des espaces naturels, ainsi qu'en raison de risques naturels.

Il existe un secteur destiné aux carrières.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice «BU»
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice «R»
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice «RU»

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

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

ARTICLE 1 N : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées dans les caractères de la zone et à l'article 2 N.

ARTICLE 2 N : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
f) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier 321-1 et suivants.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

PPA et AE

a) Dans la zone N :

Les travaux d'entretien ou de gestion normaux des constructions ou installations existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'extension, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.

Les travaux concernant les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques et après avis motivé des services compétents.
Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition que la cause des dommages n'ait pas de lien avec les risques d'inondation et d'incendie de forêt, et sous réserve qu'elles contribuent de manière significative à la réduction de la vulnérabilité du risque et après avis motivé des services compétents.

Les travaux de restauration ou d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante sont admis, à condition :

qu'il n'y ait pas construction d'un nouveau logement,
que les dispositions du règlement sanitaire départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article
du code de la santé soient respectées, que la défense contre l'incendie soit assurée,
que cela ne conduise pas à augmenter la surface hors- œuvre nette de plus de 30% avec une limitation complémentaire de 50 m2 maximum de surface hors- œuvre nette créée.

Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune

- Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif et à la protection contre les risques naturels.
- Les piscines lorsque les conditions ci-dessous sont remplies :
  - la parcelle est adjacente à une parcelle construite en zone urbanisable (AU) ou urbaine (U),
  - qu'elle appartienne au même propriétaire,
  - la piscine ne s'étende pas au-delà de 30 mètres de la parcelles construite (AU ou U).

b) Dans le secteur dévolu aux carrières :

- Les carrières, leurs constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol et du sous-sol et à leurs transformations

c) Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- les espaces doivent être paysagés et végétalisés à l'aide d'essences adaptées au dérèglement climatique ;

- l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum ;

- le stationnement des véhicules légers peut être toléré, le stationnement des poids lourds est en revanche interdit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

PPA et AE

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par citerne peut être autorisée à titre exceptionnel, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :

- pour les réhabilitations,
- pour les constructions à usage unifamiliale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.24 du code de la santé.

c) Les extensions et créations d'établissements industriels, commerciaux, d'activités et à usage de bureaux susceptibles d'être admis, doivent obligatoirement être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

PPA et AE

a) À défaut de pouvoir se raccorder aux réseaux collectifs, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune et de la police de l'eau. Ce dispositif ne doit être mis en place que si l'aptitude des sols le permet.

b) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, y compris pour les piscines, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents

ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale ainsi qu'une aptitude de son sol nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 6 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
Néant

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

ARTICLE 8 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE
Néant.

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL
Néant

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Néant

PPA et AE

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

Pour tous les aménagements, constructions ou installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignés non seulement en ce qui concerne les volumes, mais aussi pour ce qui a trait aux couleurs et matériaux employés.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 N: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

PPA et AE

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr