

Révision du P.L.U. Commune de Les Matelles Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
------------------------------------	----------

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- La zone UA	9
- La zone UA 1	23
- La zone UA 2	29
- La zone UA 3	35
- La zone UA 4	41
- La zone UA 5	47

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- La zone AU	54
---------------------------	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- La zone A	62
--------------------------	-----------

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- La zone N	69
--------------------------	-----------

Dispositions Générales

Par délibération du 26 février et du 17 juin 2002 la commune des Matelles a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune en respect de la loi 2000-1208 du 13 décembre relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et de la loi du 2 juillet 2003 sur l'Urbanisme et l'Habitat (UH).

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal :

Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies aux articles suivants du code de l'urbanisme : L 110, L 121.1 , L 122.2, L 123.1, L 111-9, L 111 –10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2 , R 111-4, R 111-4-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

La loi Paysage du 8 janvier 1993.

La Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

La Loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

La Loi sur l'air du 30 décembre 1996.

La Loi sur le bruit du 31 décembre 1992.

La loi Barnier.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

Les dispositions des règlements ou cahiers des charges des lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L 315-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des règlements ou cahiers des charges des lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'abrogation en application de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

Les articles de Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles.

La Loi n°64-1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones distinctes :

- **Les zones urbaines** dites zones "U" qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Le Plan Local d'Urbanisme des Matelles définit les secteurs : UA,UA1 ,UA2,UA3,UA4,UA5
- **Les zones à urbaniser** dites zone "AU" correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** dites zones "A" correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** dites zones "N" correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

ARTICLE 4 : LA ZONE INONDABLE

En référence à :

- L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.
- La Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement.
- La Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.
- Décret n°2001 – 260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme.
- Circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.
- Circulaire n° 581 du 12 Mars 1996 du Ministère de l'Environnement.
- Circulaire interministérielle du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existant en zone inondable.
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse approuvé le 20.12.1996.

Et en conformité avec :

- Le Plan d'Exposition aux Risques Inondation de 1988 approuvé par arrêté préfectoral 8-1-4121 en date du 02-11-1988 et la cartographie d'application.
- L'actualisation de ce PER par une étude confiée à la société Eau et Environnement au moyen de la reprise des PHE existants avec pour référence les épisodes pluvieux de décembre 2002.

Il a été défini sur la commune des Matelles une zone rouge R identifiée au Plan Local d'Urbanisme prolongée dans certains secteurs par une zone réservée au passage des véhicules de sécurité et d'entretien.

Le PER actualisé est joint en annexe.

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
<u>Cours d'eau faisant l'objet De dispositions spécifiques</u>		
Le Lirou La Déridière Le Roucayrol	Variable, voir le plan de zonage	Minimum 10 mètres de part et d'autre à compter de l'axe
Le Rieuperon	20 mètres	10 mètres à compter de l'axe
Les Colombiers	15 mètres	7,50mètres à compter de l'axe
<u>Autres cours d'eau Permanents et temporaires</u>	Variable	4 mètres minimum de part et d'autre à compter du haut des berges

Dans les limites définies dans le tableau ci - dessus, les propriétaires riverains ont pour obligation d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

ARTICLE 5 : LA ZONE DE RISQUE INCENDIE ET FEU DE FORET

La commune des Matelles a été classée en risque majeur Feu de forêt.

Le Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (SDAFI) élaboré en mai 1994, la commune fait partie des massifs :

- n° 3 « Pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier »
-

- n°4 « Garrigues de la Vallée de l'Hérault »

Elle est classée en commune de massifs forestiers sensibles au feu et menacés de grands incendies.

Actuellement :

- la commune possède une carte des aléas en attente du PPRIF en cours d'élaboration.
- L'article L322-3 du code forestier inhérent aux obligations de débroussaillage est d'ores et déjà en application.

ARTICLE 6 : LA ZONE D'ARGILES GONFLANTES

Le risque lié au retrait des argiles gonflantes est avéré sur la totalité du territoire communal. Les implications de la présence de ces argiles sont identiques à celles des roches meubles instables. Une cartographie de ces zones argileuses a été réalisée par le BRGM (voir en annexe). Il en découle certaines recommandations techniques et obligations imposées au demandeur d'un permis de construire annexées à ce document.

ARTICLE 7 : LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Transport de matières dangereuses :

La RD 986 est concernée par le transport de matières dangereuses.

ARTICLE 8 : LES MINES

La concession minière suivante affecte une partie du territoire communal :

Communes	Concession	Substance
Les Matelles Saint Gély du Fesc Saint Clément de Rivière	de Saint Gély Institution par ordonnance royale du 17/03/1836 Renonciation le 10/01/1933 Travaux effectués : - grattages superficiels de 1812 à 1835 - arrêtés en 1920 devant l'impossibilité d'écouler le matériau - galerie en direction , puits de 20 mètres, dépilage et foudroyage au quartier sud et au Malpas (Le Rouergas)	Lignite

Voir plan en annexe

ARTICLE 9 : ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123 –1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet de dérogation.

Seules les adaptations mineures sont possibles sous conditions que :

- ces adaptations mineures soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- leur nombre reste limité
- ces adaptations mineures fassent l'objet d'une décision expresse et motivée.

ARTICLE 10 : DEPOTS A L'AIR LIBRE

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition et de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation. Les autorisations de dépôt à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets.

Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article 514-2 du code de l'Environnement).

ARTICLE 11 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Les affouillements et les exhaussements des sols sont interdits en toute zone du PLU sauf quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site.

Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation sont autorisés en zone A.

ARTICLE 12 : DEFINITIONS PARTICULIERES (CONSTRUCTIONS ANNEXES, EMPRISE AU SOL, HAUTEUR,....)

L'emprise au sol

Elle est définie comme étant la surface hors œuvre brute du niveau du bâtiment édifié au sol.

Les constructions annexes

Elles sont définies comme les dépendances non habitables ayant un lien physique avec l'habitation principale et qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle tels que :

- Les abris de jardin
- Les garages
- Les locaux piscine
- Les auvents

Lorsqu'ils jouxtent directement la construction principale.

Les piscines et les constructions non mitoyennes avec la construction principale, y compris celles précédemment citées, ne sont pas assimilées à des constructions annexes.

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au centre village des Matelles. Elle fait l'objet d'un règlement spécifique lié à son classement auprès des monuments historiques.

Elle regroupe des fonctions urbaines centrales et diversifiées : habitat, services et équipements, activités commerciales et artisanales sans nuisances notamment.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

UA 3 – 2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4-1 Eau

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

UA 4 - 2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

UA 4 - 3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

UA 4 - 4 électricité - téléphone – télédistribution

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. 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 rue au moins égale à 20 (vingt) mètres.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

UA7 - 1

Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- Lorsque les autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

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

UA 7 – 2

Lorsque la limite séparative est située au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres.

Si le projet joute une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale.

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

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives.

$$(L = \frac{H1 + H2}{3})$$

3

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez de chaussée de garages ou d'annexes dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres.

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTEE

ARTICLE **UA 10** : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue

UA 10 –1 Définition des hauteurs

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

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

UA 10 – 2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres 50 hors tout.

UA 10 – 3 Hauteur relative

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

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

Pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des lignes qui en tiennent lieu.

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

ARTICLE **UA 11** : 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 de lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

ARTICLE **UA 11- 1** : FACADES

UA 11 - 1 -1 Ouvertures-proportions

Les dispositions d'origine présentant des baies de proportions rectangulaires verticales seront obligatoirement maintenues ainsi que les portails cintrés anciens.

▪ Dans les cas de rénovation d'immeubles ou de réfection des façades, les baies obturées, découvertes lors des écroustages d'enduits devront être dégagées et rétablies dans toute la mesure de leur compatibilité avec les aménagements projetés. Dans le cas contraire, leur trace pourra être conservée permettant de lire l'histoire du bâtiment.

▪ A l'occasion de tels travaux, les percements modernes, de proportion carrée ou rectangulaire horizontale, seront obligatoirement modifiés afin de trouver un ordonnancement et des proportions plus classiques qui n'interdisent pas le bon éclairage des locaux et améliorent très sensiblement l'aspect des façades.

▪ Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée, provenant des carrières locales, seront systématiquement conservés et créés, dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, suivant modèle des existants. Cette disposition, très caractéristique, permet le développement des volets extérieurs dans l'épaisseur des murs de façade et constitue ainsi une protection des menuiseries contre les intempéries.

- Il pourra être admis, lors de rectifications de proportions d'ouvertures pour l'amélioration de l'aspect des constructions réalisées en matériaux modernes, l'exécution de ces encadrements au mortier de même nature et tonalité que celles de l'enduit de façade tel que défini à l'article UA11-2 ci-après.

ARTICLE UA 11- 2 : ENDUITS

UA11 – 2 – 1 Généralités

Destinés à faire glisser l'eau de pluie sur les murs de façade, évitant ainsi les pénétrations d'humidité, on les rencontre généralement sur les maçonneries bâties au mortier de chaux constituées par des moellons bruts de pierre calcaire provenant des déchets ou des couches supérieures peu homogènes (Rassié) des carrières de taille.

- La nature même de ce type de maçonnerie, irrégulière et peu étanche, implique une protection dont la réalisation a été assurée au cours des siècles par des enduits à la chaux qui, par leur qualité, ont permis aux constructions anciennes de subsister et de nous apparaître encore pratiquement intactes aujourd'hui.
- La propriété fondamentale de tels enduits à structure micro-poreuse est de permettre la respiration des maçonneries, assurant l'assèchement naturel des murs, particulièrement souhaitable dans le village où le phénomène de l'humidité du sol est important.
- La présence trop fréquente d'enduits au ciment, ou plastique, en façade et plus particulièrement en soubassement, dont la purge systématique est souhaitable, entraîne le blocage de l'humidité dans les murs, provoquant des remontées d'eau par capillarité, qui dégradent les enduits et les revêtements intérieurs (moisissures) et détériorent les enduits extérieurs (cloquage, salpêtre).

UA11- 2 – 2 Liants

La réalisation d'enduits neufs à la chaux grasse naturelle est donc fortement conseillée dans le cadre des réparations ou des rénovations, notamment dans le cas de construction en pierre calcaire, avec laquelle il aura une meilleure adhérence.

- Leur élaboration devra faire appel à des matériaux naturels, tels la chaux hydraulique naturelle (codification =XHN 30-60) à l'exclusion du CM 160 ciment, improprement qualifié chaux, pour les dressages et sous-enduits.
- La couche de finition sera réalisée à la chaux grasse naturelle non grise, qui, par l'augmentation de la masse moléculaire obtenue par un séchage plus lent, résorbe les fissures et lui confère une structure cristalline particulièrement résistante.

UA11- 2- 3 Colorations

Elles seront obtenues par l'emploi de sables locaux et dans certains cas par l'adjonction d'ocres naturels ou d'oxydes métalliques.

- De teintes claires, se rapprochant des diverses couleurs de pierre rencontrées et des enduits anciens préservés, la palette pourra être consultée en mairie et le choix sera soumis à l'avis de l'architecte consultant.

UA11- 2 - 4 Aspect et Epiderme

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les différents types de finitions suivants pourront être envisagés :

- taloché fin
- lissé à la truelle
- frotassé ou grésé
- gratté

- Ils devront obligatoirement suivre les principales déformations existantes des maçonneries anciennes qui ne seront pas redressées.
- Ils pourront, dans certains cas, affleurer les encadrements d'ouvertures et les chaînes d'angles en pierre de taille non saillants.

- Les enduits grossiers et granuleux, dits "rustiques", ou ceux présentant des aspérités artificielles de toutes natures, sont formellement proscrits.

UA11- 2- 5 Enduits existants

Les enduits ciment existants en bon état, dont l'aspect ne serait plus compatible avec le caractère de la façade et l'environnement architectural de la construction, devront être badigeonnés.

- Ces badigeons pourront être réalisés, après préparation du support, à la chaux naturelle non grise, colorée comme décrit ci-avant et fixés.

ARTICLE UA 11- 3 : JOINTOIEMENTS

UA11- 3 -1 Généralités

Compte tenu des éléments techniques exposés en UA11-2-1 ci-avant, les jointoiements sur maçonnerie, après écrouûtage des enduits vétustes, seront limités aux cas suivants :

- a) façade en pierre de taille appareillée, éléments d'encadrements de baies, balcons, corniches, chaînes d'angle etc....en toutes zones.
- b) façade en maçonnerie de moellons non appareillée mais correctement alignée, destinée à être maintenue apparente dans les zones précisées au plan annexé.

- Ils seront réalisés au mortier de chaux grasse coloré, suivant dispositions des articles UA11-2-2- et UA11-2-3 précédents, dans une teinte aussi proche que possible de celle de la pierre constituant la maçonnerie, en tenant compte des prescriptions ci-après.

UA11- 3 – 2 Sur maçonneries de pierre de taille appareillées

Seuls les joints dégarnis seront purgés, fichés en profondeur et reconstitués, le mortier raclé au nu extérieur de la pierre. Les joints serrés ne seront pas ouverts.

- Le mortier de jointoiement ne devra en aucun cas déborder et couvrir la pierre.

UA11-3-3-Sur maçonneries de moellons non appareillées

Crépissages partiels dits «à pierre vue» joints venant à fleur des moellons, l'excès de mortier à racler avec le tranchant de la truelle.

- Sont formellement proscrits les joints saillants, tirés au fer, creux ou brossés.

ARTICLE UA 11- 4 : RAVALEMENTS

UA11- 4 - 1 Nettoyage des façades parementées et éléments isolés en pierre de taille (encadrements de baies, balcons, corniches etc....).

Lavage par ruissellement d'eau sans détergent et brossage à la brosse douce.

- Projection d'eau froide sous pression.
- Gommage par projection de micro-fibres de verrerie pour les zones particulièrement moulurées et sensibles du fait de l'état et de la nature de la pierre.
- Sont formellement proscrits : le sablage hydropneumatique, la retaille et le bouchardage des pierres qui, en supprimant définitivement le calcin constituant leur patine protectrice naturelle, les mutilent irrémédiablement.

UA11- 4 - 2 Reprise des parties dégradées en pierre de taille

Les remplacements d'assises ou éléments en pierre de taille rendus nécessaires par une dégradation avancée dans certaines zones (soubassements, parements de façades, encadrements d'ouvertures etc....) seront réalisés au moyen d'éléments provenant des carrières d'extraction locales.

- Le jointoiement sera réalisé au mortier de chaux comme précisé à l'article UA11-3-2.
- Une partie d'uniformisation avec les parties conservées devra en outre être exécutée.

ARTICLE **UA** 11- 5 : CORNICHES-DE BORDS DE TOITURES

UA – 5 - 1 En matière de réparation d'immeubles existants

Les divers types de corniches, génoises et débords de toitures rencontrés constituent le couronnement des façades qui assure leur protection en éloignant l'eau de pluie des parements et complète leur architecture.

- Ces éléments devront donc être scrupuleusement conservés et remis en état à l'occasion de chaque programme de restauration de façade ou réparation de couverture existante.
- Les prescriptions d'intervention suivantes devront être respectées :

UA11 – 5 – 1 – 1 Corniches classiques en pierre de taille moulurée

Nettoyage et jointoiement au mortier de chaux suivant principes définis aux articles UA11-3a) et UA11-4-1 ci-avant.

- Reprise des zones dégradées en pierre suivant principes définis à l'article UA11-4-2 ci-avant.

UA11- 5 – 1 – 2 Corniche en tuiles rondes dites "génoises"

A un ou plusieurs rangs, ces éléments seront séparés par remplacement en recherche des tuiles brisées et purgés si nécessaire de l'enduit dégradé fermant les empochements, qui sera impérativement rétabli à la chaux naturelle, de même nature que celui constituant le revêtement de la façade.

- Les retours d'angle seront toujours constitués de tuiles vieilles.

UA11-5-1-3 Débords de toiture

Constitués, soit par une simple tuile d'égout saillante, soit par le prolongement des chevrons de la charpente supportant la bande d'égout en saillie, ils devront être conservés et réparés, ou éventuellement rétablis à l'occasion de chaque intervention de remise en état de couvertures existantes.

- Les bois destinés à rester apparents seront traités et légèrement teintés.

UA11-5-4 En matière de création de bâtiments

Selon le type de construction envisagé, les saillies de couvertures devront être obligatoirement réalisées suivant l'une des dispositions définies à l'alinéa 1 ci-avant.

- Les projets présentés pour demande d'autorisation devront clairement figurer et définir le détail du type de débord de toiture envisagé.

ARTICLE **UA** 11- 6 : MENUISERIES EXTERIEURES

UA11-6-1 Eléments anciens

Un effort tout particulier devra être fait dans le sens de la sauvegarde et de la conservation des éléments de menuiserie réalisés au cours des siècles passés. Leur réparation étant généralement possible, cette solution est préférable à celle du remplacement pur et simple afin de préserver ces témoins importants de notre civilisation.

- Les portes d'entrée et portails, en particulier, feront l'objet d'une attention spécifique en raison de leur impact sur les façades anciennes.

UA11-6-2 Eléments neufs

UA11-6-2-1 Croisées - portes - croisées - châssis

Généralement à 1 ou 2 vantaux, les menuiseries vétustes à remplacer ou celles à créer, seront réalisées en bois, suivant modèle des éléments anciens, tant pour le positionnement en feuillure des maçonneries que pour la distribution du vitrage. Les verres colorés sont proscrits.

UA11-6-2-2 Volets extérieurs

Ils seront réalisés en bois, à lames verticales et alaises, sans écharpes, à 1 ou plusieurs vantaux brisés, se repliant en tableau des baies suivant dispositions classiques dans le village.

- En cas de remplacement, les ferrages anciens seront systématiquement réutilisés.
- Les volets se rabattant contre les façades, ceux réalisés en métal ou autres matériaux que le bois sont interdits.

UA11-6-2-3 Portes d'entrée et portails de remises et garages

Comme indiqué à l'article UA11-6-1, les portes et portails anciens seront réparés dans toute la mesure du possible.

En cas de remplacement ils devront être reconstitués à l'identique et le ferrage ancien réutilisé.

- Les portes et portails à créer seront réalisés en bois, suivant modèles divers anciens existants dans le village, à panneaux pour les portes et à doubles lames croisées de largeur irrégulière pour les portails.
- Des parties vitrées pourront être admises, pour les portes d'entrées, sous forme d'impostes qui seront munies de grilles défensives.

ARTICLE UA 11-7 : FERRONNERIE

UA11-7-1 Eléments défensifs pour baies et châssis

Les exemples anciens visibles dans le village, caractérisés par la complexité de leur conception, devront être conservés et pris pour modèles dans les cas de rétablissement ou de création de nouvelles ouvertures.

- Ils pourront également être constitués par un simple barreaudage vertical serré, en fer carré de section moyenne, sans encadrement, scellé exclusivement dans les piédroits des ouvertures au moyen de traverses en fer plat dans lesquelles il sera fixé et qu'il traversera.
- Les extrémités des barreaux seront appointées et formeront des crosses.

UA11-7-2 Garde corps de balcons

Les éléments anciens intéressants, réalisés à diverses époques, suivant des techniques différentes, devront être préservés et remis en état.

Les scellements dans les maçonneries devront être repris au plomb ou au mortier à base de résine époxydique, lors des interventions de restauration de façades afin de prévenir les risques d'éclatement à l'oxydation du métal mal protégé des intempéries.

Tout comme pour les grilles de défense, objet de l'article précédent, les garde-corps à créer seront constitués par un barreaudage simple, sans ornement, avec main courante profilée et lisse basse.

ARTICLE UA 11- 8 : ZINGUERIE

- La réalisation de travaux de remise en état de façades ou de couverture devra permettre l'amélioration, si nécessaire, du parcours des canalisations d'évacuation des eaux pluviales et la rationalisation de leur nombre et de leurs sections.
- Leur développement exclusivement vertical pour les descentes, s'effectuera en limite des propriétés mitoyennes dans les cas de façades en continuité, ou elles pourront éventuellement être communes ou couplées afin de dégager totalement l'ordonnement.
- Elles seront en zinc, matériau dont la tenue dans le temps est la meilleure, munies en pied d'éléments fonte. Le choix se portera sur la qualité de zinc mat, non brillant.
- Les gouttières pendantes seront également en zinc de même nature.
- Les éléments saillants tels que : frontons, entablements de baies et portes, retours de corniches, bandeaux etc... pourront être revêtus, afin d'assurer leur protection et leur conservation durable, de plomb en table de 2,5mm d'épaisseur, ou de zinc à l'exclusion formelle de tous matériaux à base d'asphalte auto-protégé posés à chaud.

ARTICLE UA 11- 9 : ENSEIGNES COMMERCIALES ET PROFESSIONNELLES

Les enseignes comprises dans le périmètre des protections environnementales et architecturales doivent faire l'objet d'une autorisation du maire délivrée par arrêté avec l'accord et l'avis des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 11-10 : BOITES AUX LETTRES

- Pour les immeubles en alignement situés en bordure des places et voies publiques, elles seront obligatoirement intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails.
- Les éléments fixés à l'intérieur sont proscrits.

ARTICLE UA 11-11 : CABLES ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

- Le déplacement pour l'amélioration des parcours des lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.
- Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront en être faites à ces organismes.
- Dans toute la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que corniches, bandeaux etc... et verticalement en limites mitoyennes.

ARTICLE UA 11-12 : VERANDAS

- Sous réserve de leur parfaite intégration dans l'environnement architectural, les vérandas pourront être admises contre les façades.
- Leur structure devra être obligatoirement réalisée en bois teinté ou aluminium de teinte bronze.
- Les couvertures impérativement en tuiles rondes de tonalité claire, non rouge, et vieilles.
- Tous projets d'adjonction devront faire l'objet d'une étude qui sera soumise à l'acceptation de la mairie.

ARTICLE UA 11-13 : PEINTURE - TEINTES

La réalisation des peintures de protection d'ouvrages en bois (menuiseries extérieures et ossatures de vérandas) et métalliques (éléments de ferronnerie divers) sera obligatoirement subordonnée à la présentation d'échantillons et d'essais in-situ, effectués suivant les données suivantes :

UA11-13-1 Menuiseries

- Gamme de vert allant du vert sombre au gris-vert clair pour les croisées, portes- croisées, châssis et volets.
- Dans les zones d'habitat plus ancien, il pourra être envisagé des teintes plus soutenues telles le brun.
- Les éléments de ferrages anciens ne devront, en aucun cas, être soulignés par une teinte différente de celle de la menuiserie. Ils pourront toutefois être décapés afin d'être maintenus apparents, suivant l'intérêt décoratif ou artistique présenté, après traitement de protection incolore.

UA11-13-2 Ferronneries de balcons, grilles etc.

Suivant nature des éléments concernés, ouvragés ou non.

Fer naturel, brut de forge, patiné et protégé au produit incolore.

Fer naturel de teintes suivantes :

- Rouille patinée.
- Vert sombre.
- Bleu sombre.

ARTICLE UA 11-14 : TOITURES

UA11-14-1 Couvertures

Afin de préserver l'unité de l'ensemble des toitures du village traditionnellement réalisées en tuiles rondes, chaque programme de remise en état de bâtiment existant ou de création de construction neuve devra obligatoirement respecter les prescriptions suivantes.

UA11-14-1-1 Remise en état-réparations

Suppression systématique des zones de couvertures en tuiles plates dites "mécaniques" et celles réalisées en plaques de matériaux divers.

N.B. : ces éléments sont formellement proscrits pour toutes interventions sur les couvertures en réparation ou à créer.

- Rétablissement des couvertures en tuiles rondes en respectant le pourcentage de pente requis. Les tuiles rondes anciennes récupérées avec soin seront obligatoirement utilisées en rangs de "couvert", les éléments neufs à fournir seront de teintes claires, non rouge, employés en rang de "canal".
- Le recouvrement minimum sera de 1/3.
- Les chaînes de rives, d'arêtières, de faîtage et les bandes d'égout seront impérativement réalisées en tuiles rondes anciennes de réemploi.
- Les solins seront réalisés en bardeaux (pare feuilles) de terre cuite, engravés dans les maçonneries avec raccord au mortier de chaux.
N.B. : sont formellement proscrits, pour la confection de solin, les matériaux à base d'asphalte auto-protégé posés à chaud. Même remarque en ce qui concerne la réparation des solins ou des chaînes de faîtage, de rives et d'arêtières existants.
- Tous les versants de couverture rejetant les eaux pluviales sur les voies publiques devront être munis, en égout, de gouttières ou chenaux de réception et de descente réalisés suivant les dispositions de l'article 11-8 ci-avant.

Les égouts dits "à tuiles baveuses" en saillie de couverture sont autorisés pour les versants non situés en bordure des voies publiques.

UA11-14-1-2 Constructions neuves

Les couvertures à créer devront être réalisées suivant les mêmes critères de mise en œuvre que ceux définis pour les interventions de remise en état énoncés ci-dessus.

- Les rangs de "canal" seront constitués par des éléments de teintes claires et les rangs de "couverts" par des éléments de teintes variées, non rouge, tuiles vieilles, qui constitueront également les chaînes et les bandes d'égout.
- Si les supports de tuiles traditionnels (bardeaux de terre cuite ou voligeages) sont souhaitables, les sous-toitures en plaques de fibrociment pourront être admises sous réserve de respecter le pourcentage de pente requis pour les couvertures en tuiles rondes.
- Dans cette solution, l'habillage en tuiles rondes sera obligatoirement constitué comme ci-avant, c'est à dire qu'il comportera rangs de "canal" et rangs de "couvert" permettant d'assurer l'étanchéité en cas de rupture de plaque.

UA11-14-2 Souches de cheminées et sorties de ventilation

Afin de contribuer à la simplicité et à la beauté des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer lors des réaménagements ou créations de logements, seront

groupés au maximum dans les souches communes qui seront, de préférence, positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible des faîtages.

- Ces souches pourront être de deux types (suivant croquis en annexe) :
 - Type 1 : en maçonnerie revêtue d'un enduit de même nature que celui réalisé pour la façade, avec entablement et couronnement en éléments de terre cuite (bardeaux posés à plat et tuiles rondes vieilles posées debout).
 - Type 2 : en pierre calcaire appareillée, jointoyée au mortier de chaux avec couronnement en tuiles rondes.

- Toutes les interventions sur les couvertures existantes, pour leur remise en état, devront donner lieu à la suppression systématique des conduits modernes et inesthétiques divers ou inutiles, qui devront être remplacés, pour ceux à maintenir, par l'un des modèles décrits ci-avant.

- Les habillages des abergements de souches devront être impérativement réalisés en zinc ou en plomb, à l'exclusion de tout autre matériau à base d'asphalte posé à chaud.

- Les orifices de ventilation haute des locaux, ou sorties d'évent de réseaux d'évacuation d'appareils sanitaires, isolés, seront constitués par des éléments de tuiles rondes dites « chatières » de teinte assortie à celle de la couverture.

ARTICLE UA 11-15 : CLOTURES

Selon les secteurs urbains concernés, la remise en état ou la création des clôtures de propriété devra être conforme aux prescriptions suivantes.

UA11-15-1 Murs existants en moellon calcaire non appareillé

Après écroûtage des anciens enduits ou dégarnissage des joints :

- Enduits au mortier de chaux des façades ou crépissage dit à "pierre à vue", suivant principes énoncés aux articles UA11-2-4 et UA-11-3-3 ci-avant.

- Couronnement en pierre de taille à conserver apparent après nettoyage et rejointoiement.

UA11-15-2 Murs à créer

Type 1 : en moellons calcaire surmontés d'un couronnement en pierre appareillée, finition comme indiqué ci-dessus.

- Type 2 : en maçonnerie de toutes natures destinée à recevoir un enduit au mortier de chaux, couronnement en pierre de taille appareillée-finition comme ci-dessus.

NB : Dans tous les cas, les couronnements en tuiles rondes, les décrochements en biais, cintrés ou de toute autre forme qu'à angle droit, sont formellement proscrits.

UA11-15-3 Grilles et portails

Les éléments anciens présentant un caractère intéressant seront conservés et réparés. Ceux constitués en tube ou de formes incompatibles avec l'architecture des bâtiments environnants devront être remplacés ou améliorés.

- Les grilles surmontant les murs de clôture neufs et les portails à créer seront de conception simple. Elles pourront être constituées par un barreaudage vertical en fer carré, posé sur la diagonale, ou rond fixé sur des traverses, agrémenté de pointes, motifs classiques formant bandeaux, pilastres, frises ou soubassements pour les portails.

- Ces projets devront obligatoirement faire l'objet de demandes d'autorisation préalable assorties de croquis côtés.

UA11-15- 4 Boîtes aux lettres

Les dispositions applicables sont identiques à celles énoncées à l'article UA11-10.

UA11-15 - 5 Séparations mitoyennes

Les murs aveugles, existants ou à créer, seront traités de façon identique.

- Les clôtures latérales à créer seront constituées par un grillage de teinte neutre établi sur raidisseurs en profilés métalliques. La hauteur des soubassements maçonnés, qui devront être enduits à la chaux, ne pourra en aucun cas excéder 0,30 m.
- Les poteaux en maçonnerie de toute nature sont proscrits.
- Ces clôtures devront être obligatoirement doublées de haies d'arbustes d'essences méditerranéennes à feuillage caduc ou persistant à fleurs.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENTS

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

Il est exigé : - pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

- pour les constructions à usage de bureau, les commerces courants, les constructions à usages d'activités ou de service, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

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

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA1

CARACTERE DE LA ZONE UA1

Il s'agit d'une zone composée essentiellement d'habitat individuel. Elle constitue la première extension de la commune. Le tissu urbain de cette zone développée sur l'ancien parcellaire agricole reste, dans son fonctionnement et son utilisation, cohérent par rapport au centre historique ainsi que par rapport aux divers équipements communaux et services essentiels.

ARTICLE UA 1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières
- les équipements hôteliers

ARTICLE UA1- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

ARTICLE UA1- 3 : ACCES ET VOIRIE

UA1-3-1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

UA1-3-2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière

ARTICLE UA1- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA1- 4-1 Eau

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

UA1- 4 – 2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

UA1- 4-3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

UA1- 4-4 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UA1- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Il n'est pas fixé de taille minimum des parcelles.

ARTICLE UA1- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- Soit 5 m par rapport à la voie publique.
- Soit à l'alignement.

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

ARTICLE UA1- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative, avec la possibilité d'implantation mitoyenne en rez de chaussée avec recul de 4m pour la partie à l'étage ou d'implantation mitoyenne en rez de chaussée avec étage dans le cas où les deux maisons mitoyennes ont un étage.
- en retrait de 3 mètres minimum. Dans le cadre de construction en R + 1, le retrait minimum sera de 4 mètres.

ARTICLE UA1- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA1- 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA1- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

Lorsque l'édifice est construit en limite de propriété, un recul de 4m est obligatoire dès le 1^{er} étage.

Il est toutefois possible de construire un étage en limite de propriété si la parcelle voisine comporte une autre construction à étage édifiée sur la même limite de propriété.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

ARTICLE UA1- 11: 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 paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

UA1- 11 -1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%.

UA1- 11-2 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits prescrits dans le nuancier.

UA1- 11 -3 Clôtures

La clôture sera constituée par un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les façades correspondantes. Dans le cas précis d'un projet d'ouverture, portail et/ou portillon piéton, intégré au mur et nécessitant un linteau, la hauteur maximale sera autorisée à 2,20 m.

UA1- 11-4 Matériaux proscrits

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

UA1- 11-5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées uniquement en souterrain.

ARTICLE UA1- 12 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de 600 m² et plus, au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.
- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de moins de 600 m², une seule place de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

ARTICLE UA1- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA2

CARACTERE DE LA ZONE UA2

Les différentes zones répertoriées dans cette classification correspondent à la deuxième partie de l'urbanisation de la commune.

La majeure partie de ces parcelles sont situées en périphérie du centre ancien dans des zones où le facteur environnemental est fortement marqué par la proximité d'espaces naturels boisés, en partie classés, et les ripisylves du Lirou et du Roucayrol.

Cette caractéristique implique que cette zone est très fortement concernée par les divers plans de préventions liés aux risques naturels :

- **Le secteur de la Matte et du Peyrou : PPRIFF**
- **Le secteur du Pradel : PPRI**
- **Le secteur des Courrèges et de Coste Palade en bordure de la RD 112 : PPRI et PPRIFF**

Afin de prendre en compte la présence de ce risque et de ne pas favoriser une densification incompatible avec la sécurité des habitants, une taille minimale des parcelles est fixée à 1000 m²

Il existe un sous secteur UA2 a correspondant à un espace qui, par sa topographie, a la particularité d'être situé sur une zone à fort impact paysager par rapport à la vision sur l'ensemble naturel composé par la Colline de Vias et la proximité de la ripisylve du Roucayrol.

Afin de préserver ce caractère très spécifique, une zone de 500m² située en fond de parcelle et correspondant au changement de topographie en limite de la zone AU 1, devra faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, composé de plantations endémiques favorisant les tiges hautes afin de créer un écran végétal en harmonie avec l'environnement. Le volet paysager de toutes les zones situées dans l'avant plan du Roucayrol et de la colline de Vias (AU 1) fera l'objet d'une attention particulière.

ARTICLE UA2- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières
- les équipements hôteliers
- terrains de campings - caravanings

**ARTICLE UA2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA2- 3 : ACCES ET VOIRIE

UA2- 3 -1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

UA2-3 -2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE UA2- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA2- 4-1 Eau

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

UA2- 4-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

UA2- 4 – 3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

UA2- 4 – 4 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UA2- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Pour être constructibles la superficie minimum des parcelles issues ou non d'une division est fixée à :

Parcelles bâties : 1000 m²

ARTICLE UA2- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- Soit 5 m par rapport à la voie publique.

- Soit à l'alignement.

Toutefois dans ce cas, des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

ARTICLE UA2- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative, dans ce cas, la mitoyenneté n'est autorisée qu'en rez de chaussée.
- en retrait de 4 mètres minimum.

ARTICLE UA2- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA2- 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA2- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

Lorsque l'édifice est construit en limite de propriété, un recul de 4m est obligatoire dès le 1^{er} étage. Il est toutefois possible de construire un étage en limite de propriété si la parcelle voisine comporte une autre construction à étage édifiée sur la même limite de propriété.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

ARTICLE UA2- 11 : 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 paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

UA2- 11 – 1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%.

UA2- 11 – 2 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits prescrits dans le nuancier.

UA2- 11 – 3 Clôtures

La clôture sera constituée par un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les façades correspondantes. Dans le cas précis d'un projet d'ouverture, portail et/ou portillon piéton, intégré au mur et nécessitant un linteau, la hauteur maximale sera autorisée à 2,20 m.

UA2- 11 – 4 Matériaux proscrits

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

UA2- 11 – 5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées uniquement en souterrain.

ARTICLE UA2- 12 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de 600 m² et plus, au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

ARTICLE UA2- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Sous secteur UA2a

La parcelle de 500 m² située en fond de terrain doit faire l'objet d'une attention toute particulière au niveau de son volet paysager qui devra comporter des plantations endémiques en favorisant les tiges hautes afin de former à terme un écran végétal en harmonie avec la perception de la colline de Vias ainsi que de la ripisylve du Roucayrol.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA2- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA3

Les différentes zones répertoriées dans cette classification sont identiques à la zone UA2 mais ne bénéficient pas d'un raccordement au réseau collectif des eaux usées et sont donc équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.

Les risques liés à l'inondation et à la présence d'argiles gonflantes restent très présents.

Les terrains situés en bordure du Lirou et du Roucayrol, à savoir :

- **Coste Palade,**
- **Le Cros,**
- **Le Pont des Deux Serres, sont dans les périmètres du PPRI et des argiles gonflantes.**

Les secteurs des Combelles et de Coste Palade sont de plus concernés par le PPRIF.

Afin de prendre en compte la présence de ces risques et de ne pas favoriser une densification incompatible avec la sécurité des habitants, et les prescriptions sanitaires en matière de compatibilité du sol avec la présence d'un assainissement autonome, une taille minimale des parcelles est fixée à 1500 m².

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

ARTICLE UA3- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières
- les équipements hôteliers
- terrains de camping - caravanning

ARTICLE UA3- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3- 3 : ACCES ET VOIRIE

UA3- 3 - 1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

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

UA3- 3-2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière

ARTICLE UA3- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA3- 4-1 Eau

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

UA3- 4 – 2 Assainissement

Les parcelles situées en secteur UA3 bénéficient de la possibilité d'un assainissement autonome.

Toute construction ou installation nouvelle, si elle n'est pas raccordable au réseau collectif des eaux usées, doit faire l'objet d'une demande spécifique d'assainissement autonome lors du dépôt de permis de construire

UA3- 4 – 3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

UA3- 4 – 4 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UA3- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Pour être constructibles la superficie minimum des parcelles issues ou non d'une division est fixée à : 1500 m²

ARTICLE UA3- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- Soit 5 m par rapport à la voie publique.
- Soit à l'alignement.

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

ARTICLE UA3- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative, dans ce cas, la mitoyenneté n'est autorisée qu'en rez de chaussée.
- en retrait de 4 mètres minimum.

ARTICLE UA3- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA3- 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA3- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

Lorsque l'édifice est construit en limite de propriété, un recul de 4m est obligatoire dès le 1^{er} étage. Il est toutefois possible de construire un étage en limite de propriété si la parcelle voisine comporte une autre construction à étage édifiée sur la même limite de propriété.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

ARTICLE UA3- 11 : 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 paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

UA3- 11 – 1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%.

UA3- 11 – 2 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits prescrits dans le nuancier.

UA3- 11 – 3 Clôtures

La clôture sera constituée par un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les façades correspondantes. Dans le cas précis d'un projet d'ouverture, portail et/ou portillon piéton, intégré au mur et nécessitant un linteau, la hauteur maximale sera autorisée à 2,20 m.

UA3- 11 – 4 Matériaux proscrits

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

UA3- 11 – 5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées uniquement en souterrain.

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de 600 m² et plus, au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

ARTICLE UA3- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UA3- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur UA3

Le COS est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA4

CARACTERE DE LA ZONE UA4

Il s'agit d'une zone correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Tribe qui a fait l'objet d'une étude très spécifique dans l'esprit de mixité préconisé par la Loi SRU et plus récemment Urbanisme et Habitat.

Cette zone, à vocation essentiellement résidentielle, comprend de l'habitat dense, collectif et individuel destiné à la location mais aussi à l'accession à la propriété (Voir PADD)

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

ARTICLE UA4- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières
- les équipements hôteliers
- terrains de camping - caravanning

ARTICLE UA4- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA4- 3 : ACCES ET VOIRIE

UA4- 3- 1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

UA4- 3-2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière

ARTICLE UA4- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA4- 4-1 Eau

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

UA4- 4 – 2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

UA4- 4 – 3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

UA4- 4 – 4 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UA4- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Il n'y a pas de taille minimale des parcelles. Dans le cadre des lotissements ou des groupes d'habitation sur des terrains supérieurs à 5000 m², et afin d'éviter la monotonie du paysage du lotissement, les largeurs des parcelles sur rue devront être sensiblement différentes les unes des autres (de 8 à 25 m par exemple)

ARTICLE UA4- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

ARTICLE UA4- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative ;
 - en rez de chaussée avec recul de 3m pour une éventuelle partie à l'étage
 - en rez de chaussée et à étage dans le cas où les deux maisons mitoyennes possèdent un étage.
- en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA4- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA4- 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA4- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

Lorsque l'édifice est construit en limite de propriété, un recul de 4m est obligatoire dès le 1^{er} étage. Il est toutefois possible de construire un étage en limite de propriété si la parcelle voisine comporte une autre construction à étage édifiée sur la même limite de propriété.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

ARTICLE UA4- 11: 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 paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

UA4- 11 – 1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%.

UA4- 11 – 2 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits prescrits dans le nuancier.

UA4- 11 – 3 Clôtures

La clôture sera constituée par un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les façades correspondantes. Dans le cas précis d'un projet d'ouverture, portail et/ou portillon piéton, intégré au mur et nécessitant un linteau, la hauteur maximale sera autorisée à 2,20 m.

UA4- 11 – 4 Matériaux proscrits

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

UA4- 11 – 5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées uniquement en souterrain.

ARTICLE UA4- 12 : STATIONNEMENT

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de 600 m² et plus, au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.
- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de moins de 600 m², une seule place de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

ARTICLE UA 4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA4- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

Pour les parcelles d'une taille inférieure à 600 m², le COS est fixé à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA5

CARACTERE DE LA ZONE UA5

Il s'agit d'une zone très restreinte située au niveau du Pioch du Lirou dont la mise en constructibilité est très antérieure au PLU actuel.

Ce secteur très boisé se trouve à proximité de zones à forte densification (UA et UA1). Il a fait l'objet d'un classement à haut risque en matière de risque lié aux feux de forêts.

Afin de prendre en compte la présence de ce risque et de ne pas favoriser une densification incompatible avec la sécurité des habitants, la superficie des parcelles garde la caractéristique d'origine, à savoir 3000 m².

ARTICLE UA 5-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières
- les équipements hôteliers
- terrains de camping - caravanning

**ARTICLE UA5- 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA5- 3 : ACCES ET VOIRIE

UA5- 3 - 1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

UA5- 3 -2 Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières

ARTICLE UA5- 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

UA5- 4-1 Eau

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

UA5- 4 – 2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

UA5- 4 – 3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

UA5- 4 – 4 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UA5- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Pour être constructibles la superficie minimum des parcelles issues ou non d'une division est fixée à : 3000 m²

ARTICLE UA5- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- Soit 5 m par rapport à la voie publique.
- Soit à l'alignement.

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

ARTICLE UA5- 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative, dans ce cas, la mitoyenneté n'est autorisée qu'en rez de chaussée.
- en retrait de 4 mètres minimum.

ARTICLE UA5- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA5- 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA5- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

Lorsque l'édifice est construit en limite de propriété, un recul de 4m est obligatoire dès le 1^{er} étage. Il est toutefois possible de construire un étage en limite de propriété si la parcelle voisine comporte une autre construction à étage édifiée sur la même limite de propriété.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

ARTICLE UA5- 11: 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 paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

UA5- 11 – 1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%.

UA5- 11 – 2 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits prescrits dans le nuancier.

UA5- 11 – 3 Clôtures

La clôture sera constituée par un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les façades correspondantes. Dans le cas précis d'un projet d'ouverture, portail et/ou portillon piéton, intégré au mur et nécessitant un linteau, la hauteur maximale sera autorisée à 2,20 m.

UA5- 11 – 4 Matériaux proscrits

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

UA5- 11 – 5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées uniquement en souterrain.

ARTICLE UA5- 12 : STATIONNEMENTS

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles de 600 m² et plus, au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

ARTICLE UA5- 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA5- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Cette zone non équipée est destinée à accueillir de futurs programmes d'habitat, d'activités et d'équipement de proximité. Elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement n'ont pas la capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

On distingue au sein de la zone **AU**, les sous secteurs **AU 1**, **AU 2**, et **AU 3**, qui se différencient par les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

SECTEUR AU 1

Ce secteur correspond à la zone de Coste Palade. Anciennement constructible avec assainissement autonome, ce secteur a été déclassé en 1995 suite à une étude hydrogéologique interdisant l'assainissement autonome pour les constructions nouvelles.

L'ouverture à l'urbanisation peut être envisagée à court terme sous réserve de la création des voiries et des réseaux dans le respect des normes techniques imposées par la proximité de la zone inondable et en référence au schéma d'assainissement.

Une étude préalable devra être effectuée par un bureau d'étude spécialisé sur l'ensemble de la zone AU 1, et ce afin de répondre scrupuleusement aux préconisations techniques des différents réseaux et plus particulièrement celui des eaux usées.

SECTEUR AU 2

Ce secteur correspond à la base du Pioch du Lirou. Constructible dans l'ancien POS, cette zone très boisée est concernée par la carte des aléas du Plan de Prévention des Risques liés aux Feux de Forêts qui la classe en zone rouge. Des projets de constructions groupées étant en cours, cette zone a été requalifiée en zone AU, afin de permettre la validation du PPRIF et de mesurer ainsi le risque réel d'une urbanisation de ce secteur sensible.

SECTEUR AU 3

Ce secteur correspond à la zone de Saint Sauveur (parcelles B 371 et B 372) qui fait l'objet par la Communauté de Communes du Pic Saint Loup d'un projet d'aménagement en matière d'équipements publics sportifs et de développement d'une activité économique dans le prolongement de celle déjà engagée au niveau de la zone de Saint Sauveur. Ces équipements publics et les infrastructures qui s'y rattachent feront l'objet d'un règlement spécifique.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Pour les sous secteurs AU 1 et AU 2

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts commerciaux
- exploitations agricoles ou forestières
- les équipements hôteliers
- terrains de camping - caravanning

Pour le sous secteur AU 3

Les destinations de construction suivantes sont interdites :

- habitations (non dépendantes de la fonction de gardiennage)
- commerces et surfaces de vente d'une superficie de vente supérieur à 150 M2
- exploitations agricoles ou forestières
- terrains de camping - caravanning

**ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour les sous secteurs AU 1, AU 2 et AU 3

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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 et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et les ouvrages techniques qui y sont liés.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

AU- 3 - 1 Accès

Pour les sous secteurs AU 1, AU 2 et AU 3

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

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

AU- 3-2 Voirie

Pour les sous secteurs AU 1 et AU 2

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière

Pour le sous secteur AU3

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

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les sous secteurs AU 1, AU 2, et AU3

AU-4-1 Eau

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

AU-4-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour le sous secteur AU3

Ce secteur n'étant pas à ce jour raccordé au réseau public d'assainissement de la commune des Matelles, une étude spécifique devra être effectuée dans le projet d'aménagement.

AU- 4-3 Eaux pluviales (hors lotissements)

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur le terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

AU-4-4 Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le sous secteur AU 1

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Pour être constructibles la superficie minimum des parcelles issues ou non d'une division est fixée à : 1500 m²

Pour le sous secteur AU 2

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Pour être constructibles la superficie minimum des parcelles issues ou non d'une division est fixée à : 3000 m²

Pour le sous secteur AU 3

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Il n'y a pas de superficie minimum de parcelles

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

Pour les sous secteurs AU 1, AU 2, et AU3

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

- Soit 35 m de l'axe des voies à grande circulation (RD986, LIEN)
- Soit 5 m par rapport à la voie publique.
- Soit à l'alignement.

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative, dans ce cas, la mitoyenneté n'est autorisée qu'en rez de chaussée.
- en retrait de 4 mètres minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les sous secteurs AU 1, AU 2, et AU3

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les sous secteurs AU 1 et AU 2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

Lorsque l'édifice est construit en limite de propriété, un recul de 4m est obligatoire dès le 1^{er} étage. Il est toutefois possible de construire un étage en limite de propriété si la parcelle voisine comporte une autre construction à étage édifiée sur la même limite de propriété.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

Pour le sous secteur AU3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Cependant, des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des constructions nécessitant des gabarits spéciaux.

La référence NGF devra être portée sur le permis de construire.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les sous secteurs AU 1 et AU 2

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

AU-11-1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celles-ci seront comprises entre 25 et 30%.

AU-11-2 Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Leur teinte devra respecter le ton des enduits prescrits dans le nuancier.

AU -11-3 Clôtures

La clôture sera constituée par un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les façades correspondantes. Dans le cas précis d'un projet d'ouverture, portail et/ou portillon piéton, intégré au mur et nécessitant un linteau, la hauteur maximale sera autorisée à 2,20 m.

AU -11 -4 Matériaux proscrits

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

AU -11-5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées

Pour le sous secteur AU3

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

AU-11-1 Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes, celle-ci sera comprise entre 25 et 30%.

AU-11-2 Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement pignon compris doit faire l'objet du plus grand soin. Elles devront être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions.

AU -11-3 Clôtures

Les clôtures devront être adaptées à l'usage du bâtiment.

AU -11 -4 Matériaux proscrits

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

AU -11-5 Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées

AU -11-6 Surfaces de stockage

Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surface de stockage, toutes précautions devront être prises pour que ces surfaces ne soient pas visibles depuis la voie publique par réalisation de haies végétales persistantes, ou de masques bâtis appropriés.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Pour les sous secteurs AU 1 et AU 2

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation situées sur des parcelles au moins deux places de stationnement par logement d'un accès direct à partir de la voirie.

Pour le sous secteur AU3

Prescriptions générales : le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Réservation minimale :

- pour le personnel : une aire de stationnement pour 2 emplois
- pour les établissements effectuant un accueil du public, une surface affectée au stationnement adaptée à l'usage.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres de chargement des véhicules de transport, de livraison, de service ainsi que celui des visiteurs.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le sous secteurs AU 1

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Ce secteur se trouvant à proximité d'espaces sensibles à fort potentiel paysager (Colline de Vias, berges du Roucayrol) un soin particulier sera apporté au volet paysager de l'aménagement de ces parcelles en privilégiant la plantation d'espèces endémiques en rapport avec la ripisylve du Roucayrol (tiges hautes, ...).

Pour le sous secteurs AU 2

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Cette zone se trouvant très concernée par le risque incendies et feux de forêts, le volet paysager devra être adapté, notamment en matière d'inflammabilité des végétaux.

Pour le sous secteurs AU 3

Les surfaces libres de toutes constructions et les marges de recul doivent être plantées et entretenues. Les aménagements paysagers doivent respecter les dispositions suivantes :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés.
- utilisation d'essences rustiques.
- installation de réseaux d'arrosage adaptés.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de terrain.

POSSIBILITES D'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour le sous secteurs AU 1

Le COS est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

Pour le sous secteurs AU 2

Le COS est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, constructions à usage de bureau.

Pour le sous secteurs AU 3

Le COS est fixé à 0,40

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des **terres agricoles**. Cette zone comprend l'ensemble des **surfaces agricoles utiles** de la commune.

Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Secteurs particuliers A1

Le secteur de Notre Dame des Champs fait l'objet d'un règlement particulier. En effet, les parcelles situées sur un espace allant du petit bois de la chapelle, jusqu'à l'autre côté de la route (RD 17^e3) sont considérées comme appartenant à la zone A.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- bureaux
- commerces
- hébergement hôtelier
- bâtiments industriels
- artisanat
- entrepôts commerciaux

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- exploitations agricoles ou forestières

Les exploitations agricoles ou forestières sont admises sous réserve :

- qu'elles soient limitées à une extension d'une **exploitation agricole existante**
- que cette extension soit directement liée à l'activité agricole
- que l'extension mesurée des bâtiments existants se fasse à concurrence de 15% ou 50 mètres carrés maximum par catégorie de surface et à la condition de ne pas :
 - changer la destination initiale des locaux.
 - créer de logement supplémentaire et ce au regard des superficies existantes à la date d'approbation du PLU. _____

Secteurs particuliers A1

Pour l'ancien couvent de Notre Dame des Champs, l'extension possible est portée à 25 %. Elle peut se réaliser détachée du bâti existant pouvant ainsi constituer une construction nouvelle mais à condition d'être implantée à moins de 30 mètres des bâtiments existants.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

A3 – 1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

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

A3 – 2 Voirie

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4-1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En absence d'une distribution publique de l'eau potable, l'alimentation à partir d'un forage, d'un captage, ou d'un puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

A 4 - 2 Assainissement

Les eaux usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A 4 – 3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales provenant des couvertures ou de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites au fossé ou au caniveau pourvus à cet effet de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveau ou de fossé, les eaux de pluie doivent être éliminées in situ.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 35 mètres de l'axe de route à grande circulation (RD986, LIEN)

- 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative, avec la possibilité d'implantation mitoyenne en rez de chaussée avec recul de 4m pour la partie à l'étage ou d'implantation mitoyenne en rez de chaussée avec étage dans le cas où les deux maisons mitoyennes ont un étage.
- en retrait de 3 mètres minimum. Dans le cadre de construction en R + 1, le retrait minimum sera de 4 mètres.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m50. Les niveaux de la construction devront être rattachés aux références NGF.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (NGF) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Pour les constructions à usage professionnel, la hauteur est également fixée à 7m50, mais si la destination du bâtiment le justifie au regard de la spécificité de l'activité, la hauteur maximale peut être portée à 10 m.

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du patrimoine, du site et du paysage.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

Les espaces répertoriés au plan de zonage des espaces boisés à protéger ou à créer sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles et Forestières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires à des services publics liés à la valorisation, à l'entretien ou à l'exploitation des sites.

Secteur particulier N 1

Le Hameau de Galabert

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- habitations
- bureaux
- commerces
- hébergement hôtelier
- bâtiments industriels
- exploitations agricoles
- artisanat
- entrepôts commerciaux

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à concurrence de 15% ou 50 mètres carrés maximum par catégorie de surfaces et à la condition de ne pas changer la destination initiale des locaux, à créer de logement supplémentaire et ce au regard des superficies existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés, même si ces équipements et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N.

Secteurs particuliers N1

Pour le hameau de Galabert, l'extension est portée à 25 %. Elle peut se réaliser détachée du bâti existant pouvant ainsi constituer une construction nouvelle mais à condition d'être implantée à moins de 30 mètres des bâtiments existants.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N3 – 1 Accès

« Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité »

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

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

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

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

En bordure des cours d'eau et des fossés recevant les eaux pluviales, un libre accès d'au minimum 2 mètres de largeur, à leurs abords, devra être maintenu pour en permettre l'entretien.

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

N3 – 2 Voirie

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

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- Soit 35 mètres de l'axe de route à grande circulation (RD986, LIEN).
- Soit 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- Soit 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- Soit à l'alignement.

Toutefois dans ce cas des implantations différentes (supérieures ou inférieures) peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- Lorsqu'il s'agit d'un ouvrage technique lié à la réalisation, l'entretien ou au fonctionnement d'un équipement public d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m50. Les niveaux de la construction devront être rattachés aux références NGF.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (NGF) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du patrimoine, du site et du paysage.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENTS

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

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

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

Les espaces répertoriés au plan de zonage des espaces boisés à protéger ou à créer sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet