

Plan Local d'Urbanisme



**Commune
de CASTELNOU**
Pyrénées-Orientales



REGLEMENT

Modification simplifiée n°1 du PLU

Phase : Approbation
DCM du 08 Août 2013

YESTE JOSEPH
Architecte DPLG
12, rue Lucien Deslinières
66000 PERPIGNAN

APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du 08 AOUT 2013

Document :

3

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de CASTELNOU y compris les cours d'eau domaniaux.

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

Sont et demeurent applicables :

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

- a) Article R.111-2 du code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique).
- b) Article R.111-3.2 du code de l'urbanisme (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
- c) Article R.111-4 du code de l'urbanisme (sécurité des usagers, accès et stationnement).
- d) Article R.111-14.2 du code de l'urbanisme (respect des préoccupations de l'environnement).
- e) Article R.111-15 du code de l'urbanisme (respect de l'action d'aménagement du territoire).
- f) Article R.111-21 du code de l'urbanisme (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).

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

3) L'article L.421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

4) Le périmètre figurant sur les documents graphiques de zonage à titre d'information conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme s'agissant du périmètre de préemption urbain instauré par D.C.M. du 21 février 1997.

5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, il peut être concerné par des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

1) Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- a) La zone dense agglomérée de constructions, érigées généralement en ordre continu, ayant un caractère architectural ancien et historique, repérée par l'indice UA au plan.

b) La zone d'urbanisation moyennement dense et aérée, relative aux constructions érigées généralement en ordre discontinu, repérée par l'indice UB au plan.

2) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

a) La zone d'urbanisation, aérée et en ordre discontinu, repérée par l'indice 1AU au plan. Cette zone est urbanisable à court terme.

Elle comprend le secteur 1AUa affecté aux commerces, en ordre groupé.

b) La zone d'urbanisation dense, d'accueil en hébergements touristiques et restauration, repérée par l'indice 2AU au plan. Cette zone est urbanisable à court terme.

c) La zone d'urbanisation aérée à caractère d'artisanat d'art, repérée par l'indice 3AU. Cette zone est urbanisable à court terme.

d) La zone d'urbanisation aérée d'implantation des équipements et services publics, repérée par l'indice 4AU. Cette zone est urbanisable à court terme.

e) La zone à caractère culturel et de loisirs, repérée par l'indice 5AU au plan. Cette zone est urbanisable à moyen terme.

3) La zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles repérée par l'indice A au plan.

Elle comprend les secteurs Aa et Ah.

4) La zone naturelle et forestière de protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère naturel. Cette zone est repérée par l'indice N au plan.

Elle comprend les secteurs Na, Nb et Nc avec son sous secteur Nc1.

Sur les plans figures également :

- les emplacements réservés, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, qui sont répertoriés dans la liste figurant en annexe au présent dossier et représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

- les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et des cercles et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone ou secteur concernés.

- d'autres indications conformément à la légende de l'article A.123-1 figurent au plan de zonage et sont mentionnés aux articles concernés du règlement de chaque zone ou secteur.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE I

ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense du village, dont l'architecture ancienne est affirmée, construit de manière générale en ordre continu et dont il convient de préserver le patrimoine historique.

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

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code Forestier

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UA-2.

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol visés au § c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UA-1.
- b) Les lotissements et groupes d'habitations.
- c) Les constructions à usage industriel.
- d) Les lotissements industriels et artisanaux
- e) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les parcs d'attractions.
 - les aires de jeux ou de sports.
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- i) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

1). Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2). Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1). Alimentation en eau potable

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

2). Assainissement

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

- b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
- c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

3). Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- 1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- 2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain existant, et à condition qu'elles ne compromettent pas les constructions voisines existantes et la bonne tenue de la voie.

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

- 1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- 2. Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les deux cas suivant :
 - 1. Le terrain voisin n'est pas construit ;
 - 2. Il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/3$).
- 4. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m. de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation. Ces constructions doivent respecter les règles de l'article UA11.

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

Néant

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$).

b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, 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, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

e) Entre ces deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance 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 de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel, sauf en cas de rénovation ou restauration – sans surélévation – de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale du village et l'harmonie du paysage environnant.

2. Façades

Les maçonneries seront en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Les points forts de la construction du type chaînes d'angle, jambages, ainsi que les arcs, seront appareillés avec de grosses équerries ou en cayroux.

Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.

Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être remplacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement des constructions.

En cas d'enduits extérieurs, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture et du patrimoine avant toute exécution.

3. Ouvertures et éléments des croisées et fermetures :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.

Leur ordonnancement et dimensions en façade doivent respecter les dispositions communément pratiquées et admises. Les menuiseries seront en bois de même nature que les éléments de fermeture.

Les volets roulants et menuiseries en aluminium sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges : un rang courant et un rang couvrant. Le rang couvrant sera absolument réalisé en tuiles de récupération, le rang courant, dit aussi "canal" pourra être en tuiles neuves.

Les couvertures auront une pente de 30 à 33 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

Les pentes des toits seront perpendiculaires à l'alignement de la voie, sauf en cas de rénovation de la toiture existante, sans surélévation, ayant une orientation déjà différente de celle imposée.

Les lanterneaux, les fenêtres-toits sont interdits.

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les terrasses accessibles façon loggia ou mirande sont admises.

6. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et autres ouvrages de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façades. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôture :

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murette en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

8. Enseignes et pré enseignes :

Elles ne doivent pas, par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte au caractère du village historique.

9. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte au caractère du village historique.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie ne sont pas admis dans le site protégé du village à fort caractère historique, culturel et patrimonial.

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte et des rues dans l'enceinte du village, sur le terrain même.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévu au paragraphe 2, ci-après.
- soit à réaliser directement sur un terrain situé dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2, ci-après.
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'Urbanisme.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement ;

- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre ;
 - c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant ;
 - d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ;
 - e) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier.
3. Il n'est pas exigé de stationnement en cas de réhabilitation d'existant.
4. Il doit être prévu, pour les constructions commerciales, professions libérales, bureaux et services, l'aménagement de places de stationnements pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ET ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les espaces libres, ainsi que les aires de stationnement, doivent être agrémentées de plantations.
- c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
- d) Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2

ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dont le bâti est édifié de manière générale en ordre discontinu et dont le caractère architectural est contemporain.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

La partie de cette zone figurant sous la trame grise au zonage est soumise à risques d'inondations.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.131-1 du Code forestier

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UB-2.

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

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

ARTICLE UB-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB1.
- b) Les lotissements industriels et artisanaux.
- c) Les dépôts, hangars, constructions à usage industriel.
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

Ainsi que :

Tous dépôts, constructions ou installations dans une bande de 15 m depuis le sommet de la berge de la rivière de Castelnuou.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
- c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.
- d) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

4. Réseaux divers

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

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- 1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- 2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
- 3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- 4. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie.

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

- 1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence

- d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2$, minimum 3,50 mètres.
2. De même, dans les lotissements existants, à moins qu'elles ne soient établies sur la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite parcellaire qui est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).
 3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
 4. En outre, des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m² de superficie de plancher et 6 mètres de longueur en limite séparative, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
 5. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres ($L=H+H'/2$).
2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 m.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante.
 - de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante
- c) Pour les nouvelles constructions, le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain, ou bien du sol naturel si le terrain est situé en contrebas de la voie publique.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Généralités :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas, les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large, sauf pour les accès des garages.

Les éléments de fermeture des ouvertures seront de même nature que les éléments des menuiseries (fenêtres, châssis, portes fenêtres). Les volets roulants et menuiseries en aluminium de teinte naturelle sont interdits.

Les volets roulant ne doivent pas se situer à l'aplomb extérieur de la façade, mais en retrait.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.

Les couleurs paille, sable, rose, tabac ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) *Eléments de modénatures à l'égout de couverture :*

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) *Eléments d'écoulement des eaux pluviales :*

Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) *Eléments de productions d'énergie :*

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.

Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur. Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.

Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local, si elles sont maçonnées en pierres apparentes et cayroux.

Les clôtures enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.

La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m.

Les clôtures grillagées sur voies seront doublées de végétation et d'arbustes.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.

Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

9. Enseignes et préenseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

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

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement ;
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant ;
- d) Pour les structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.
- e) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit. Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.
- d) Les clôtures grillagées seront doublées de haies végétales et arbustes.
- e) Pour les lotissements et groupe d'habitation, il doit être réalisé un espace " libre de rencontre " planté d'arbustes et buissons et accompagné de bancs, en dehors des aires de stationnements.
- f) Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons en nombre suffisant.
- g) Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.
2. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 400m², il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 ci-avant.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
4. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE III

**Dispositions applicables aux
ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 3

ZONE 1AUQUALIFICATION DE LA ZONE 1 AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme d'habitat aéré et d'implantation de commerces, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et notamment après étude du secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain. L'urbanisation de cette zone et de son secteur devra être en cohérence avec les orientations d'aménagement du PLU.

La zone 1AU correspond à la continuité de la zone urbaine actuelle UB à vocation d'habitat résidentiel située à l'écart du village historique de Castelnuou, et son secteur 1AUa à l'implantation de commerces de proximité.

La partie de cette zone figurant sous la trame grise au zonage est soumise à risques d'inondations.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 1AU-2.

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

- c) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services et sous réserve que les locaux affectés à cet usage soient intégrés aux constructions autorisées.
- d) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné 1AU-1.
- b) Les constructions à usage industriel.
- c) Les lotissements industriels et artisanaux.
- d) Les habitations individuelles isolées dans le secteur 1AUa.
- e) Les dépôts, hangars industriels, hangars artisanaux et agricoles
- f) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs
- g) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- h) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant : L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- i) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
- j) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant : Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

Ainsi que :

Tous dépôts, constructions ou installations dans une bande de 15 m depuis le sommet de la berge de la rivière de Castelnuou.

Cette bande est ramenée à 6 m pour ce qui concerne les ravins.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces

accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
- d) Les cheminements figurants au plan sous la légende « cheminement piétonnier existant à conserver » sont à maintenir.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

Il en va de même pour les lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

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

b) Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, d'un prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel. Ces dispositions s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisation du sol admise dans la zone.

b) Les aménagements réalisés sur les lots afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du promoteur immobilier.

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

3. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 30 mètres de l'alignement de la RD 615 et 25 mètres du CV n°5 dans le secteur 1AUa.
- à 20 mètres du CV n°5 pour la zone 1AU.
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies privées ou publiques.

2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. Enfin, les piscines sont admises, sauf dans le secteur 1AUa, à condition d'être implantées à 10 mètres minimum de la clôture sur voie.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2$, minimum 3,50 mètres.
2. Dans le secteur 1AUa, cette distance est portée à 5 mètres par rapport au bord du canal d'arrosage et à 20 mètres par rapport à la berge de la rivière de Castelnou.
3. Sauf dans le secteur 1AUa, des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m² de superficie de plancher et 6 mètres de longueur, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
Ces constructions annexes ne sont pas admises sur les limites jouxtant les espaces publics y compris les parcours ou chemins piétonniers, les espaces verts.
4. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives des lots.
5. Les barbecues sont autorisés à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres ($L=H+H'/2$).
2. Toutefois, cette distance peut être réduite lors de la création de groupes d'habitations, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation et pour des créations de locaux à usage de commerce.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 18% de la superficie du terrain d'assiette ou de la propriété d'origine.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur relative :
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).
3. Hauteur maximum :
 - a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 mètres, sauf dans le secteur 1AUa où cette hauteur est ramenée à 7,00 mètres pour les commerces y compris l'habitation.
 - b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante.

c) Le niveau des pièces habitables et des locaux d'activité se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain, ou bien du sol naturel si le terrain est situé en contrebas de la voie publique.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas, les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

a) Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large, sauf pour les accès des garages.

b) Les éléments de fermeture des ouvertures seront de même nature que les éléments des menuiseries (fenêtres, châssis, portes fenêtres).

c) Les prescriptions du § a et § b ne s'appliquent pas aux locaux à usage de commerces. Les volets roulants et menuiseries en aluminium de teinte naturelle sont interdits.

Les volets roulants ne doivent pas se situer à l'aplomb extérieur de la façade, mais en retrait.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.

Les couleurs paille, sable, rose, tabac ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) *Eléments de modénatures à l'égout de couverture :*

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) *Eléments d'écoulement des eaux pluviales :*

Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) *Eléments de productions d'énergie :*

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation. Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sauf dans le secteur 1AUa où ces éléments architecturaux ne sont pas admis :

- Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
- Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
- Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Les balustres, claustras, etc., en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade.

Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Toutefois, dans le secteur 1AUa, pour les constructions autres que l'habitation, les conduits en inox sont admis.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.

Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local, si elles sont maçonnées en pierres apparentes et cayroux.

Les clôtures enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.

La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m.

Les clôtures grillagées sur voies seront doublées de végétation et d'arbustes.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.

Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol et 0,20 m dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

Dans le secteur 1AUa, l'absence de clôture le long de la voie peut se justifier pour des raisons de sécurité (visibilité) et d'esthétique, et être implantée au plus près des aménagements extérieurs et des constructions.

9. Enseignes et pré enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain et naturel environnant.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain et naturel environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie de même couleur que la façade. Pour les commerces, les climatiseurs se situeront en façade arrière de plein pied fermé d'une enceinte maçonnerie enduite et de même couleur que les façades.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

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

Il doit être prévu, pour les constructions admises dans la zone, l'aménagement de places de stationnements pour les personnes à mobilité réduite.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement extérieure et une place de garage par logement, ces stationnements doivent être assurés sur chaque lot.
- b) Pour les opérations groupées d'habitation principale, les places de stationnements visiteurs seront regroupées.
Elles devront être prévues en nombre suffisant avec au minimum 1,5 place visiteur pour 2 logements.
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher.
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant ;
- e) Pour les autres structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.
- f) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente, d'atelier ou de stock.
- g) Pour l'habitation liée aux établissements commerciaux et artisanaux : une place de stationnement ou de garage par habitation.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations figurants sur les divers documents graphiques du PLU doivent être effectivement conservées, renforcées ou réalisées.

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
3. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de haies végétales et arbustes.
4. Pour les lotissements et groupe d'habitation, il doit être réalisé un espace libre planté commun en dehors des aires de stationnements.
5. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations.
6. Dans le secteur 1AUa :

- les aires de stationnements recevront un traitement naturel (gravillon damé, stabilisé de carrière ou bien des dalles gazon).
- les espaces libres resteront en surfaces engazonnées et seront accompagnées d'arbustes et buissons d'ornement.

7. Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable au secteur 1AU est fixé à 0,15. Dans cette zone, il est porté à 0,35 pour les bâtiments collectifs à usage de logement social par rapport à l'assiette du terrain réservée à l'opération.
2. Le C.O.S. applicable au secteur 1AUa est fixé à 0,30.
En cas de logement de fonction, il est autorisé une surface maximum réservée à l'habitation de 90 m²SHON.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 4

ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2 AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation où sont admises les activités liées à l'hôtellerie et à la restauration, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et notamment après étude de la zone permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

L'urbanisation de cette zone devra être en cohérence avec les orientations d'aménagement du PLU.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 2AU-2.

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les équipements et les activités ludiques réservés à la clientèle de l'hôtel et du restaurant, sous réserve qu'elles n'apportent aucun inconvénient pour la commodité du voisinage.

- d) Les équipements de petits jeux et de détente (terrain de tennis, piscine), sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- e) Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services et sous réserve que les locaux affectés à cet usage soient intégrés aux constructions autorisées.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné à l'article 2AU-1.
- b) Les constructions à usage industriel et artisanales.
- c) Les établissements à usage de bureaux.
- d) Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socioculturels.
- e) Les équipements sportifs autres que ceux visés à l'article 2AU-1.
- f) Les dépôts, entrepôts et hangars agricoles.
- g) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements de sols, sauf pour les ouvrages hydrauliques.
- h) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- j) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- k) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

3. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des OM, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.
- e) Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

4. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

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

b) Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni d'un prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel. Ces dispositions s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisation du sol admise dans la zone.

b) Les aménagements réalisés sur les lots afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du promoteur immobilier.

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

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 60 mètres.

2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 6 mètres ($L=H/2$).

2. Enfin, les piscines sont admises, à condition de ne pas être implantées dans la bande des 6 mètres réservée aux plantations.

3. Les barbecues sont autorisés à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres ($L=(H+H')/2$).

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3. Hauteur maximum :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9 mètres.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

c) Le niveau des pièces habitables et des locaux d'activité se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et ne doivent pas porter atteinte aux lieux avoisinants et au paysage en général.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte environnant.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.). Dans le cas de réalisations de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les parties de clôtures en maçonnerie enduite, selon leurs positions sur le terrain. Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large. Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les éléments de fermeture (volets, persiennes, volets roulants) des ouvertures seront de même nature que les éléments des menuiseries (croisées, fenêtres, portes fenêtres). Les volets roulants et menuiseries en aluminium de teinte naturelle (couleur alu) sont interdits. Les volets roulants ne doivent pas se situer à l'aplomb extérieur de la façade, mais en retrait.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite à concurrence des surfaces des toitures terrasses. Les tuiles seront de couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.

Les couleurs paille, sable, rose, tabac ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) *Eléments de modénatures à l'égout de couverture :*

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures en tuiles sont interdits.

Les corniches seront traitées simplement.

b) *Eléments d'écoulement des eaux pluviales :*

Les gouttières et descentes en alu de couleur sont admises.

Dans le cas d'emploi de gouttières et de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.

c) *Eléments de productions d'énergie :*

- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasse accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 0,50 m de profondeur. Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les balustres, claustras en tout genre sont interdits.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent, par leur aspect, leurs dimensions, la nature de leurs matériaux, ne pas porter atteinte au caractère des lieux et au paysage naturel environnant.

Dans tous les cas, elles seront traitées en clôture grillagée de couleur vert, doublées d'arbres, arbustes, plantes grimpantes, ...

Lorsque la clôture se situe en bordure de voie publique, elle pourra être mixte avec toutefois des parties maçonnées limitées au 1/3 de la longueur clôturée et avec un talus plantés de plantes grasses.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

La hauteur des clôtures sur voie pourra être limitée à 1,30 mètre, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie

9. Enseignes et pré enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité paysage environnant et ne pas se situer en superstructure sur le bâtiment.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain et naturel environnant.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT**1. Dispositions générales :**

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

Il doit être prévu, pour les constructions admises dans la zone, l'aménagement de places de stationnements pour les personnes à mobilité réduite.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les structures d'hébergement : une place de stationnement par chambre.
- b) Pour le(s) restaurant(s) : une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- c) Pour le logement de fonction : une place de stationnement extérieur ou une place de garage par logement.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations figurants sur les divers documents graphiques du PLU doivent être effectivement conservées, renforcées ou réalisées.

- 1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
- 3. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur seront doublées de haies végétales et arbustes.
- 4. Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs, les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons.
- 5. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations.
- 6. Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 1. Le C.O.S. applicable à la zone 2AU est fixé à 0,20.
- 2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 5

ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3 AU

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à caractère d'activités artisanales liées au tourisme avec habitations et sous la réserve expresse de raccordement au réseau public d'eau potable. A cet effet chaque demande de permis de construire devra obligatoirement mentionner le(s) plan(s) du réseau eau potable et son dimensionnement, ainsi que l'implantation de l'assainissement individuel.

Cette zone se situant à l'écart du village, au bâti très aéré, n'est pas dans le champ de visibilité et de perspective du village.

La partie de cette zone sous couvert d'aléa incendie est soumise à risques potentiels d'incendie (cfr carte au 1/25000 annexée au règlement).

La protection de la zone contre l'incendie devra être assurée. Si cette zone vient à recevoir des constructions nouvelles, des mesures devront être prises pour se prémunir contre le risque d'incendie, en accord avec les services compétents.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 3AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 3AU-2.

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

Dans l'ensemble de la zone, pour toute création de nouveaux bâtiments par extension de l'existant ou par construction d'activité artisanale avec son logement, il est exigé la mise en place d'une voie périmétrale avec un débroussaillage latéral adapté, notamment pour les cas suivants :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services et sous réserve que les locaux affectés à cet usage soient intégrés aux constructions autorisées.
- d) L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sans création d'un nouveau logement, et des locaux réservés à l'activité artisanale.
- e) Les affouillements et exhaussements de sols.

ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné à l'article 3AU-1.
- b) Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- c) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 3AU-1.
- d) Les constructions à usage industriel.
- e) Les établissements à usage de bureaux.
- f) Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socioculturels.
- g) Les équipements sportifs et de loisirs.
- h) Les dépôts, entrepôts et hangars agricoles.
- i) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs de caravanes
- j) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- k) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- l) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- m) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des OM, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 3AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées dans un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.
- b) Une étude hydrogéologique est nécessaire pour tout projet autorisé sur le terrain.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales vers un exutoire naturel. Ces dispositions s'appliquent pour toutes occupations ou utilisation du sol admise dans la zone.
- b) Les aménagements réalisés sur le terrain afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du promoteur immobilier.

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

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

ARTICLE 3AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 3AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.
- 2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

- 1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).
- 2. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.
- 3. Les barbecues sont autorisés à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres ($L=H+H'/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 3AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 3AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3. Hauteur maximum :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.
- c) Le niveau des pièces habitables et des locaux d'activité se situera à 0,40 m au moins au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 3AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et ne doivent pas porter atteinte aux lieux avoisinants et au paysage en général.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte environnant.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.). Dans le cas de réalisations de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture et du patrimoine avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les parties de clôtures en maçonnerie enduite.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au milieu naturel et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large. Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les éléments de fermeture (volets, persiennes, volets roulants) des ouvertures seront de même nature que les éléments des menuiseries (croisées, fenêtres, portes fenêtres). Les volets roulants et menuiseries en aluminium de teinte naturelle (couleur alu) sont interdits. Les volets roulants ne doivent pas se situer à l'aplomb extérieur de la façade, mais en retrait.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite à concurrence des surfaces des toitures terrasses. Les tuiles seront de couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.

Les couleurs paille, sable, rose, tabac ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures en tuiles sont interdits.

Les corniches seront traitées simplement.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

Dans le cas d'emploi de gouttières et de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.

c) Eléments de productions d'énergie :

- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasse accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 30 % de la surface totale couverte de la construction.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 0,50 m de profondeur. Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les balustres, claustras en tout genre sont interdits.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent, par leur aspect, leurs dimensions, la nature de leurs matériaux, ne pas porter atteinte au caractère des lieux et au paysage naturel environnant.

Dans tous les cas, elles seront traitées en clôture grillagée de couleur vert, doublées d'arbres, arbustes, plantes grimpantes, ...

Lorsque la clôture se situe en bordure de voie publique, elle pourra être mixte avec toutefois des parties maçonnées limitées au 1/3 de la longueur clôturée et avec un talus plantés de plantes grasses.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures sur voie pourra être limitée à 1,30 mètre, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

9. Enseignes et pré enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades.

ARTICLE 3AU-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

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

Il doit être prévu, pour les constructions admises dans la zone, l'aménagement de places de stationnements pour les personnes à mobilité réduite.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales liées au tourisme : une place de stationnement pour 25 m² d'atelier ou de vente.
- b) Pour la construction à usage d'habitation : une place de stationnement extérieure ou une place de garage par logement de fonction.

ARTICLE 3AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
3. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur seront doublées de haies végétales et arbustes.
4. Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs, les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons.
5. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations.
6. Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone 3AU est fixé à 0,075.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 6

ZONE 4AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 4 AU

Il s'agit d'une zone située en contrebas du site du village historique et pour laquelle n'y sont admis que les équipements et les services publics, ainsi que les constructions déjà existantes ou à créer à usage de garage.

Toute autre construction sans relation avec la notion de "service public" serait contraire au caractère de cette zone.

Cependant pour les besoins de la commune, elle englobe, dans ses espaces libres, des aires supplémentaires de stationnement pour l'accueil touristique.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 4AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 4AU-2.

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

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

- d) Les affouillements et exhaussements de sols.

ARTICLE 4AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné à l'article 4AU-1.
- b) Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- c) Les habitations individuelles.
- d) Les constructions à usage industriel.
- e) Les établissements à usage de bureaux.
- f) Les établissements et équipements d'enseignement, de santé.
- g) Les dépôts, entrepôts et hangars agricoles.
- h) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
 - les garages collectifs de caravanes
- i) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- j) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- k) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- l) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des OM, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Les constructions projetées destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.
- e) Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 4AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, d'un prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

3. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

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

ARTICLE 4AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 4AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- 2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

- 1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 6 mètres ($L=H/2$).
- 2. Les barbecues sont autorisés à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

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

- 1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres ($L=H+H'/2$).
- 2. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de rénovation et réfection de constructions existantes.

ARTICLE 4AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 4AU-10 : HAUTEUR MAXIMUN DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3. Hauteur maximum :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9,00 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.
- c) Le niveau des locaux recevant du public se situera à 0,20 m au moins au dessus du terrain naturel.

ARTICLE 4AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et ne doivent pas porter atteinte aux lieux avoisinants et au paysage en général.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte environnant.

Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.). Dans le cas de réalisations de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture et du patrimoine avant toute exécution.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les parties de clôtures en maçonnerie enduite.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au milieu naturel et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large, sauf pour les situations en position d'arcades. Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux réguliers.

Les éléments de fermeture (persiennes, volets roulants) des ouvertures seront de même nature que les éléments des menuiseries (croisées, fenêtres, portes fenêtres).

Les volets roulants et menuiseries en aluminium de teinte naturelle (couleur alu) sont interdits.

Les volets roulants ne doivent pas se situer à l'aplomb extérieur de la façade, mais en retrait.

4. Couvertures :

En règle générale, les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges : un rang courant et un rang couvrant. Le rang couvrant sera absolument réalisé en tuiles de récupération, le rang courant, dit aussi "canal" pourra être en tuiles neuves.

Les couvertures auront une pente de 30 à 33 %.

Les pentes des toits seront perpendiculaires à l'alignement de la voie la plus proche, sauf en cas de rénovation de la toiture existante, sans surélévation, ayant une orientation déjà différente de celle imposée.

Les lanterneaux, les fenêtres-toits sont interdits.

a) *Eléments de modénatures à l'égout de couverture :*

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures en tuiles sont interdits.

Les corniches seront traitées simplement.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

Dans le cas d'emploi de gouttières et de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.

c) Eléments de productions d'énergie :

- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

En règle générale, les toitures terrasse accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf si l'intégration au site est améliorée (proximité du talus).

Les toitures terrasse végétalisées sont admises.

6. Garde corps, escaliers, auvents :

Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les balustres, claustras en tout genre sont interdits.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

7. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques, en inox ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :

Les clôtures doivent, par leur aspect, leurs dimensions, la nature de leurs matériaux, ne pas porter atteinte au caractère des lieux et au paysage naturel environnant.

Dans tous les cas, elles seront traitées en clôture grillagée de couleur vert, doublées d'arbustes, plantes grimpantes, ...

Lorsque la clôture se situe en bordure de voie publique, elle pourra être mixte avec toutefois des parties maçonnées limitées au 1/3 de la longueur clôturée et avec son talus plantés de plantes grasses.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures sur voie pourra être limitée à 1,30 mètre, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

9. Enseignes et pré enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades.

ARTICLE 4AU-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

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

Il doit être prévu, pour les constructions et installations admises dans la zone, l'aménagement de places de stationnements pour les personnes à mobilité réduite.

2. Il doit être aménagé :

- c) Pour les constructions admises : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- d) Pour les constructions à usage de garage : 15 m² par véhicule.
- e) Pour les aires de stationnement : au minimum 12 m² par emplacement non réservé.

ARTICLE 4AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

- 1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées. Toutefois si l'économie de la construction est compromise, leur abattage est admis et à condition de replanter sur la surface restante libre du terrain.
- 3. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur seront doublées de haies végétales et arbustes.
- 4. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations
- 5. Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Le C.O.S. applicable à la zone 4AU est fixé à 0,15.
- 2) Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 7

ZONE 5AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 5 AU

Il s'agit d'une zone est destinée à recevoir l'implantation d'un théâtre de verdure et d'équipement liés à la vocation d'espace de loisirs.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception de certains équipements d'infrastructure publics nécessaires pour l'entretien du ravin de la Font.

Le « déblocage » de la zone ne pourra s'effectuer que lorsque le PLU sera modifié, dès lors que les études préalables seront suffisamment avancées, permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement et les conditions du financement des équipements.

La partie de cette zone figurant sous la trame grise au zonage est soumise à risques d'inondations.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 5AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les ouvrages nécessaires à l'entretien des cours d'eau, sous réserves qu'ils soient liés à des équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessité par le fonctionnement ultérieur de la zone.

ARTICLE 5AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITESRappel

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non expressément mentionnées à l'article 5AU-1

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 5AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 5AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 5AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE 5AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE 5AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 5AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 5AU-10 : HAUTEUR MAXIMUN DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 5AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 5AU-12 : STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 5AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 5AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE 8

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Elle comprend un secteur Aa où sont admises les activités liées aux loisirs et à l'hébergement.

Elle comprend un secteur Ah qui correspond aux habitations et occupations du sol non liés à une exploitation agricole.

La partie de cette zone figurant sous la trame grise au zonage est soumise à risques d'inondations.

La partie de cette zone sous couvert d'aléa incendie est soumise à risques potentiels d'incendie (cfr carte au 1/25000 annexée au règlement).

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A, seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

1) Dans l'ensemble de la zone A :

- a) les constructions et installations à destination d'exploitation agricole sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve :
 - d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole.
 - en ce qui concerne, les abris de jardin sous réserve qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils, que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m² et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres.
- b) Les constructions à destination d'habitation sous réserve :

- d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
- d'être édifié sur l'îlot principal d'exploitation et de ne pas se situer dans une zone d'aléa élevé ou moyen du risque d'incendie.
- de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en continuité par aménagement ou extension de constructions existantes).

c) Les bâtiments agricoles, identifiés sur les plans de zonage et listés ci-dessous, peuvent l'objet d'un changement de destination (avec extension mesurée) pour l'accueil agritouristique en gîte ruraux et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

d) Les aménagements de bâtiments existants d'habitation en chambres d'hôtes, tables d'hôtes et à condition de ne pas créer un nouveau logement et de ne pas se situer dans une zone d'aléa élevé ou moyen du risque d'incendie.

Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial :		
Mas de Castelnou dit aussi Coste ou Aragon	Parcelle n° 732	Lieu dit Bac de Masquareill
Mas de la Tourre	Parcelle n° 229	Pla de Railla
Mas De Cante	Parcelle n° 213	Pla de Railla
Mas De Janillou	Parcelles n° 192, 190p et 193p	Pla de Railla
Ruine du Mas 03	Parcelles n° 19 et 20	Pla de Railla

2) Dans le secteur Aa :

a) Les activités d'hébergement, ludiques et petits jeux sous réserves :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux activités d'accueil et d'hébergement de la clientèle (chambre d'hôtes, espaces grillade et snack) ;
- qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de loisirs : abri pour équidés, tennis et terrain de boules, mini-golf et autre petit jeux de plein air ne nécessitant aucune installation, occupation et utilisation importante.

b) L'extension mesurée du mas existant.

3) Dans le secteur Ah :

Sous réserve de ne pas créer un nouveau logement, seuls sont autorisés les travaux d'extension des constructions existantes habitées, à concurrence de 30 %, avec toutefois :

- a) Pour l'habitation une surface de plancher maximale autorisée de 30 m² ;
- b) Pour les locaux d'activité une surface de plancher maximale autorisée de 50 m².

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A-1, ainsi que :

- a) Toutes constructions nouvelles à destination d'habitation dans les zones soumises à un aléa élevé ou moyen du risque d'incendie tel qu'il figure sur la carte annexée au présent règlement.
- b) Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- c) Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lits des ravins et des cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeurs à compter de leurs rives et dans le périmètre figurant comme susceptible d'être soumis à risque d'inondation, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents. Cette bande de majoration par rapport aux berges est ramenée à 6 mètres de profondeur pour ce qui concerne les ravins et rivières réputées se situer en zone de montagne.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable**

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :
 - pour les constructions à usage uni-familial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendu potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
 - pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.
 - pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du code de la santé publique concernant : les travaux de dérivation des eaux, l'instauration des périmètres de protection ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la santé publique et notamment l'article L.1321-7.Tout prélèvement, puits, forage réalisés à des fins domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L2224-9 du CGCT).

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Dans le cas de proximité du réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines qui s'y raccordent.

Dans le cas des eaux résiduaires, celles-ci doivent être, si la réglementation en vigueur l'exige, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 25 mètres de l'alignement de la RD 615, RD 612 et à 15 m de l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Pour les serres de culture, le recul est fixé à 15 m de l'alignement des routes départementales et 5 m minimum des autres voies.
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à usage d'habitation.
4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).
- b) Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à usage d'habitation.

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

Néant

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9,00 mètres pour les habitations et les bâtiments d'exploitations agricoles et 3,00 mètres pour les abris de jardin.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis après avis motivé des services compétents :

- dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté,
- en cas de rénovation ou de restauration – sans surélévation – de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

De par leurs situations, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs, leurs formes structurelles et architectures, les constructions et tout autre mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au milieu agricole et naturel, ainsi qu'aux perspectives paysagères.

Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs dispositions s'intègrent au bâtiment et à l'environnement.

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

2. Façades

Les enduits doivent être traités de préférence à la chaux grasse blanche laissée naturelle, soit teintée dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du service des Bâtiments de France. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé. Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les clôtures selon leurs positions sur le terrain.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au paysage naturel.

Des échantillons des teintes envisagées devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'aspect architectural de la construction.

3. Les matériaux :

Les matériaux apparents employés doivent être laissés naturels c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Les remises en état de maçonnerie se feront en pierres locales apparentes, avec des joints à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.

Les points forts de la construction du type chaîne d'angle, jambages, linteaux, arcs seront traités selon les mêmes principes constructifs traditionnels couramment utilisés.

4. Couvertures :

Pour les habitations, les toits seront obligatoirement couverts de tuiles canal de couleur rouge ou d'un ton légèrement en dessous. Toutes autres couleurs et panachages de couleurs est interdits.

Les pentes seront de 30 à 33 %.

Pour les autres bâtiments d'exploitation agricole, les toitures supérieures à 100 m² peuvent être en éléments autres que la tuile traditionnelle (soit en bac acier, tôle ondulée) de couleur rouge exclusivement et ou présentant l'imitation de la tuile canal, avec une pente qui leur est adaptée.

a) *Eléments d'écoulement des eaux pluviales :*

- Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, celles-ci resteront dans leur aspect naturel.

- Les descentes en PVC gris doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec les façades.

- Les descentes en éléments de terre cuite naturelle sur les constructions non traditionnelles sont interdites.

b) *Eléments de productions d'énergie :*

- Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).

- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la 75 % de la surface du pan de couverture des habitations. Pour les bâtiments agricoles, il est admis la totalité des pans de couverture ayant la même orientation.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle A10 (hauteur absolue).

5. Terrasses :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles, couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf pour les constructions très anciennes où celles-ci devront être maintenues et présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de l'habitation et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.

Les toitures terrasses inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

6. Souches de cheminée :

Pour les habitations, les souches de cheminée doivent être traitées simplement.

Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparent sont interdits.

Pour les bâtiments agricoles, les tuyaux en acier inoxydable sont admis à condition qu'il s'intègre à la construction et ne dénature pas le paysage.

7. Clôture :

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murettes en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses.

Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives la hauteur est limitée à 1,80 mètre et à condition que les clôtures soient réalisées en grillage.

Dans le cas de servitudes connues d'inondation, les clôtures seront perméables à 80 %, un mur de 0,20 de haut est toléré.

8. Enseignes et pré enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité paysage environnant et ne pas se situer en superstructure sur le bâtiment.

9. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant 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 espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les abords des constructions doivent être plantés afin de s'insérer au mieux au site environnant.

Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE 9

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet de protections au titre de la préservation des sites et de la qualité des espaces naturels, ainsi qu'en raison du risque d'inondation affiché.

La partie de cette zone figurant sous la trame grise correspond au risque torrentiel

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Na correspondant aux garages existants ou restant à créer intégrés au relief.
- Le secteur Nb affectés aux aires de stationnement, ainsi qu'aux équipements publics nécessités pour le fonctionnement du secteur.
- Le secteur Nc qui correspond à l'exploitation de carrières, avec un sous secteur Nc1.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISESRappel

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-aprèsDans l'ensemble de la zone N :

- a) Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics y compris la pose des lignes et câbles, hormis les éoliennes.
- b) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien des boisements, à la défense contre l'incendie, Les constructions et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
- c) Les abris légers pour les animaux nécessaires pour les activités sylvo-pastorale.

Dans le secteur Na :

- a) Les garages intégrés au relief et ou recouvert de végétation.

Dans le secteur Nb :

- a) les aires de stationnements et les équipements légers nécessités pour le fonctionnement du secteur et sous réserve d'une parfaite intégration au site.
b) Les constructions existantes à usage de garage ou de rangement et à condition de ne pas créer une habitation.

Dans le secteur Nc et son sous secteur Nc1, l'exploitation des carrières. Toutefois, aucune installation et équipements fixes, liés à l'activité, n'est admis.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N-1, ainsi que :

- a) Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
b) Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lits des ravins et des cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeurs à compter de leurs rives et dans le périmètre figurant comme susceptible d'être soumis à risque d'inondation, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

Cette bande de majoration par rapport aux berges est ramenée à 6 mètres de profondeur pour ce qui concerne les ravins et rivières réputées se situer en zone de montagne.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
b) En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :
- pour les constructions à usage uni-familial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendu potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.
- pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du code de la santé publique

concernant : les travaux de dérivation des eaux, l'instauration des périmètres de protection ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la santé publique et notamment l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisés à des fins domestique de l'eau doit être déclaré au maire (art. L2224-9 du CGCT).

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Dans le cas de proximité du réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines qui s'y raccordent, sauf pour les garages.

Dans le cas des eaux résiduaires, celles-ci doivent être, si la réglementation en vigueur l'exige, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales vers un exutoire naturel.

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

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

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

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

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Dans le secteur Na, le long de la RD 48, les constructions de garages en contrebas doivent être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, cette marge de recul peut être à une distance inférieure à condition que la stabilité des sols ne soit pas compromise.

Pour les constructions existantes en bordure de la RD 48, différemment édifiées, celles-ci doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines par rapport à la voie publique et aux emprises publiques.

Dans le secteur Na, pour les constructions publiques nécessitant la proximité de la voie publique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).

Dans le secteur Na, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

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

Dans le secteur Na, pour les constructions admises, les conditions d'implantation seront examinées par les services compétents.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na, concernant les garages, l'emprise au sol d'une unité de garage ne peut dépasser 20 m².

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 4,50 m, sauf pour les garages intégrés au relief ou recouvert d'une toiture-terrasse, où celle-ci est ramenée à 3,00 m.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante.
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- c) Pour les nouvelles constructions, le niveau des pièces accessibles se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau du sol naturel si le terrain est situé en contrebas de la voie publique.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en compatibilité avec la tenue générale du village et l'harmonie du paysage environnant.

2. Façades

Les maçonneries seront en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.

Les points forts de la construction, type chaîne d'angle, jambages, ainsi que les arcs, seront appareillés avec de grosses équarries ou en cayroux.

Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégré à la construction.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.

Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être remplacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement de constructions existantes.

En cas d'enduits extérieurs, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture et du patrimoine avant toute exécution.

3. Ouvertures et éléments des croisées et fermetures :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages et des locaux publics doivent avoir une tendance générale plus haute que large.

Leur ordonnancement et dimensions en façade doivent respecter les dispositions communément pratiquées et admises. Les menuiseries seront de préférence en bois de même nature que les éléments de fermeture (volets). Toutefois les menuiseries métalliques et les éléments de protection en ferronnerie sont admis.

Les volets roulants, les menuiseries en aluminium de couleur naturel sont interdits

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges : un rang courant et un rang couvrant. Le rang couvrant sera absolument réalisé en tuiles de récupération, le rang courant, dit aussi "canal" pourra être en tuiles neuves.

Les couvertures auront une pente de 30 à 33 %. Les pentes des toits seront perpendiculaires à l'alignement de la voie, sauf en cas de rénovation de la toiture existante, sans surélévation, ayant une orientation déjà différente de celle imposée.

Les lanterneaux, les fenêtres-toits sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les garages intégrés au relief ou bien recouvert d'une toiture-terrasse végétalisée.

5. Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont admises, si toutefois elles sont couvertes d'un végétal (toiture végétale) ou bien de protections s'apparentant à un sol en mélange de gravillons de différentes couleurs.

6. Souches de cheminée :

Les souches et autres ouvrages de ventilation doivent être traités simplement et ne doivent pas être réalisés en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façades. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôture :

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murette en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie. Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Toutefois, les clôtures grillagées sur voies seront doublées de végétation et d'arbustes.

8. Enseignes et pré enseignes :

Elles ne doivent pas, par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte au caractère du village historique et ne pas se situer en superstructure sur la construction.

9. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte au caractère du village historique.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie ne sont pas admis dans le site protégé du village à fort caractère historique, culturel et patrimonial.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT1. Dispositions générales :

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

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions publiques : les places de stationnement doivent correspondre en nombre aux activités envisagées, après avis des services compétents.
- b) Pour les garages : une place assurée à l'intérieur.

3. Il n'est pas exigé de stationnement en cas de réhabilitation d'existant.

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

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

Les plantations à réaliser figurants sur les divers documents graphiques du PLU doivent être effectivement réalisées.

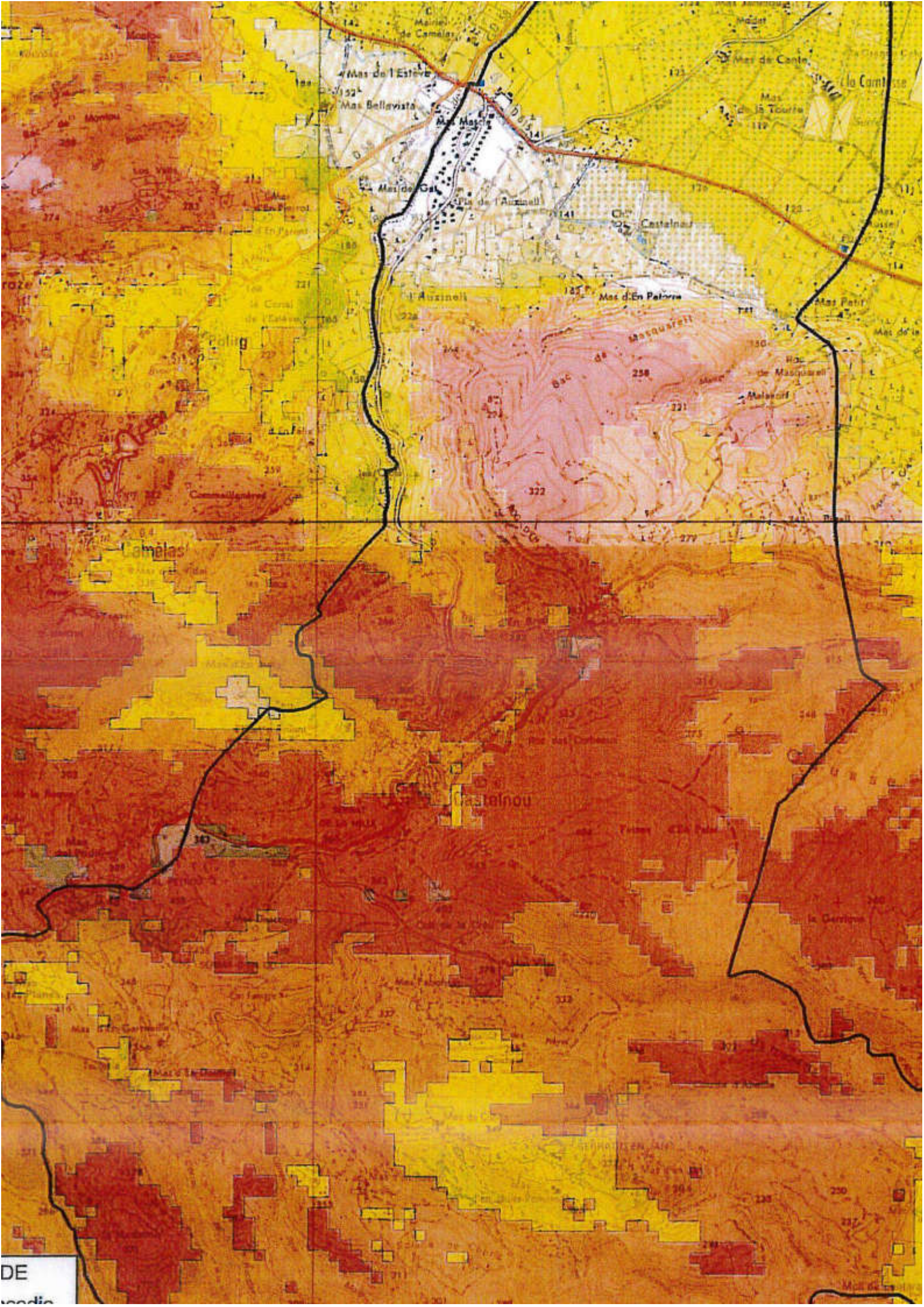
- a) Les espaces libres, ainsi que les aires de stationnement, doivent être agrémentées de plantations.
- b) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées et renforcées au besoin pour un enrichissement du paysage et une meilleure diversité des espèces.
- c) Les choix des végétaux pour les espaces verts devra être fait au regard de leur pouvoir allergène.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ANNEXE AU REGLEMENT

CARTE DU RISQUE POTENTIEL D'INCENDIE SUR LA COMMUNE DE CASTELNOU



DE
vedio