

COMMUNE DE ROUJAN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

3.1 – Règlement écrit

Déclaration de projet – Mise En Compatibilité n°2

TABLEAU DES SURFACES

	PLU en vigueur		Mise en compatibilité	
	Superficie (en ha)	% du territoire	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones Urbaines U				
<i>Vocation dominante Habitat</i>				
U	4,05	0,2%	4,05	0,2%
U1	18,46	1,1%	18,46	1,1%
U2	52,45	3,1%	52,45	3,1%
U3	15,84	0,9%	15,84	0,9%
<u>Sous-total</u>	90,8	5,4%	90,8	5,4%
<i>Vocation dominante Activités économiques</i>				
U4a	3,00	0,2%	3,00	0,2%
U4b	1,67	0,1%	1,67	0,1%
U4c	0,81	0,05%	0,81	0,05%
<u>Sous-total</u>	5,5	0,3%	5,5	0,3%
Total U	96,3	5,7%	96,3	5,7%
Zones À Urbaniser AU				
<i>Vocation dominante Habitat</i>				
AU2	2,09	0,1%	2,09	0,1%
AU2a	1,14	0,1%	1,14	0,1%
AU2b	0,97	0,1%	0,97	0,1%
AU2c	3,40	0,2%	3,40	0,2%
<u>Sous-total</u>	7,6	0,4%	7,6	0,4%
<i>Vocation dominante Activités et Tourisme</i>				
AU4a	2,43	0,1%	2,41	0,1%
AU4b	3,02	0,2%	3,02	0,2%
AU4c	1,05	0,1%	1,05	0,1%
AU5	2,21	0,1%	2,21	0,1%
AUE3	-	0,0%	5,16	0,3%
<u>Sous-total</u>	8,7	0,5%	13,9	0,8%
Total AU	16,3	1,0%	21,5	1,3%
Zone Agricoles A				
A	370,14	21,9%	370,14	21,9%
A0	777,72	45,9%	772,56	45,6%
Ai	105,23	6,2%	105,23	6,2%
Total A	1253,1	74,0%	1247,9	73,7%
Zones Naturelles N				
N	314,71	18,6%	314,71	18,6%
Np	13,10	0,8%	13,10	0,8%
Total N	327,8	19,4%	327,8	19,4%
Total	1 693,5	100%	1 693,5	100%

SOMMAIRE

TABEAU DES SURFACES.....	3
SOMMAIRE.....	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U, U1, U2	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE U3	20
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE U4	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU2	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU4	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER AUE.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER AU5.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	70
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NP	72
ANNEXES.....	75

Dispositions générales

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

Article 1. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce Plan local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre I^{er} du titre I^{er} des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R.III-2, R.III-3, R.III-3-2, R.III-4, R.III-14, R.III-14-2, R.III-15 et R.III-21.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementé » y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan local d'Urbanisme.
- b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Article 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

La zone U est composée de quatre secteurs :

- U : correspondant au cœur du village ;
- U1 : correspondant aux premières extensions du village ;
- U2 : correspondant aux extensions récentes ;
- U3 : correspondant à une zone ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC ;
- U4 : correspondant à la zone d'activités économiques, artisanales et commerciales ;

La zone AU2 : correspondant aux ouvertures à l'urbanisation pour des secteurs résidentiels ;

La zone AU4 : correspondant aux espaces d'activités économiques ;

La zone AU5 : correspondant au château-abbaye de Cassan ;

La zone AUE : correspondant aux espaces d'activités économiques dans le secteur d'entrée de ville sud-est :

- **AUE3 : secteur à vocation principale d'accueil d'activités artisanales, industrielles et entrepôts ;**

La zone A : couvrant les espaces agricoles ;

La zone N : couvrant les espaces naturels ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones.

Article 3. RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, identifiés sur les documents graphiques, les constructions nouvelles sont interdites.

Pour les constructions existantes, les travaux autorisés doivent contribuer à la réduction de la vulnérabilité de la construction aux risques d'inondation.

En cas de destruction de la construction par cause d'inondation, la reconstruction de ladite construction est interdite.

Article 4. RISQUES DE FEUX DE FORÊT

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50m autour des constructions d'habitation situées dans une bande de 200 m autour des massifs forestiers.

En zone urbaine, le débroussaillage de la totalité de la parcelle est obligatoire, comme est obligatoire, hors zone urbaine, le débroussaillage sur 50 m autour des constructions de toute nature et sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

Article 5. SITES ARCHÉOLOGIQUES

Sont applicables sur le territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme et le décret du 5 février 1986 s'appliquent.

La loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive s'applique.

Article 6. DÉFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION ANNEXE

Sont considérées comme constructions annexes les constructions :

- non destinées à usage principal (habitation, activité ou équipement)
- et non intégrées ou séparées de la (ou les) construction(s) principale(s) mais qui peuvent y être liées ou reliées.

Il s'agit par exemple de garages, abris de jardin, resserres, celliers, etc.

Ces constructions font l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis.

Article 7. LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

Les dispositions générales autorisent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages peuvent déroger à l'ensemble des articles du règlement de la zone (excepté l'article 11 de la zone considérée). Il devra rechercher systématiquement la meilleure intégration architecturale, paysagère, environnementale et urbanistique. Les nouveaux réseaux établis devront être réalisés en technique discrète (en souterrain notamment). Les nouveaux réseaux établis dans le périmètre du vieux village, des nouveaux quartiers ou autres opérations groupées seront obligatoirement souterrains.

Dispositions applicables aux zones urbaines U

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U, U1, U2

La zone U correspond à l'ancien village.

La zone U1 correspond à la première extension du village.

La zone U2 correspond à l'extension récente du village.

Article 1. U, U1, U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- les industries,
- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les entrepôts commerciaux.

2. Rappel

Toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les habitations (ou résidences) mobiles de loisir,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières et les gravières,
- les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des opérations autorisées,

Article 2. U, U1, U2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels

L'édification de clôture est soumise à la déclaration prévue aux articles L et R.441-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les constructions non mentionnées à l'article précédent sont autorisées dans le respect des conditions suivantes

Pour les constructions hôtelières et parahôtelières sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les habitations mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Pour toutes les constructions :

- les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessités par les opérations autorisées,

Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Article 3. U, U1, U2 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent desservir plus de 25 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4. U, U1, U2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Article 5. U, U1, U2 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Ensemble de la zone : non réglementé.

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

Article 6. U, U1, U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

2. Dans les zones U et U1

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

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

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20,00 mètres,
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti existant s'impose.

3. Dans la zone U2

Pour les nouvelles constructions : le recul minimal est de 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.
- lorsqu'il s'agit d'équipement public, comme le futur collège.

Article 7. U, U1, U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

2. Dans les zones U et U1

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,00 mètres.

➤ LES PISCINES, LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES ANNEXES

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

3. Dans la zone U2

Les nouvelles constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération,

- lorsque la hauteur totale de la façade mitoyenne (ou mur mitoyen) ne dépasse pas 4,00 mètres et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque la hauteur totale de la construction annexe ne dépasse pas 4,00 mètres et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale,
- lorsqu'il s'agit d'équipement public comme le futur collège.

➤ **LES PISCINES, LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES ANNEXES**

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. U, U1, U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 6,00 mètres.

Pour les annexes (constructions non habitées), cette distance peut être ramenée à 4,00 mètres.

- Des dispositions différentes peuvent être proposées dans le cadre d'équipements publics, comme le futur collège.

Article 9. U, U1, U2 – EMPRISE AU SOL

1. Dans les zones U et U1

Sans objet.

2. Dans la zone U2

0,4

3. Dans tous les secteurs

Il n'est pas fixé de CES pour le collège (équipement public).

Article 10. U, U1, U2 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

1. Dans la zone U

La hauteur des constructions doit respecter le gabarit existant. Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bâtiment ne peut dépasser celle du bâtiment limitrophe ou le plus voisin.

2. Dans la zone U1

12,00 mètres.

3. Dans la zone U2

7,00 mètres pour les nouvelles constructions individuelles

12,00 mètres pour les nouveaux immeubles collectifs ou équipements publics.

Article 11. U, U1, U2 – ASPECT EXTÉRIEUR

D'une manière générale, pour l'ensemble des zones U, U1, et U2, les constructions neuves ou les reprises des constructions existantes ne devront pas générer une rupture volumétrique par rapport au bâti environnant. Des dispositions différentes pourront être envisagées pour le collège.

1. Les façades

Les enduits dits tyroliens ou projetés grossièrement sont interdits.

2. Les toitures

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont interdits. Par contre, sont autorisés les aménagements sous forme de toiture terrasse raccordant deux unités de toitures principales. La superficie de cet aménagement ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment.

Pour les établissements publics, les toitures terrasses sont autorisées.

3. Expression architecturale

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

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

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

Sont notamment interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses et agglomérés.

Les maisons à ossature bois doivent respecter l'esprit architectural de la région, elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les façades devront être revêtues d'un enduit gratté ou taloché dans l'une des teintes préconisées.

Les annexes (toutes constructions qui n'ont pas de vocation d'habitation) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

4. Polychromie

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle.

Les couleurs d'enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie, après accord de la mairie. Sont interdits en particulier les enduits jaunes, bleus, verts ou roses vifs.

Les revêtements devront être en enduits grattés ou talochés fins.

5. Énergies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire. L'implantation des panneaux devra respecter les préconisations du CAUE disposées en annexes du présent règlement.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

6. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

7. Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Dans les zones U et U1, les ouvertures dans les façades devront être plus hautes que larges.

8. Cheminées

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

9. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites

10. Clôtures (à l'exception de celles du collège)

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du sol ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures en dur pourront être prévues. Dans ce cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètres.

Dans les autres cas, elles seront constituées de préférence par des éléments végétaux doublés ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure. Les clôtures en dur devront être enduites. Les enduits tyroliens ou projetés grossièrement sont interdits.

Article 12. U, U1, U2 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dans les secteurs U, U1 et U2

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

2. Dans le secteur U

Dans le secteur U, en cas de rénovation, de réhabilitation d'un logement existant n'entraînant pas la création d'un nouveau logement, ou la transformation d'un garage ou d'une remise en logement ou en SHON supplémentaire, il n'est pas exigé de place de stationnement.

3. Dans les secteurs U1 et U2

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - o au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface hors œuvre nette ;
 - o au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette.

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

➤ MODALITÉS D'APPLICATION

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme.

4. Dans le secteur U2

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble ;
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour le collège, les stationnements devront être prévus de manière suffisante soit sur le domaine public (commune), soit sur le domaine privé du département.

Dans les zones U, U1 et U2 sont interdites les transformations de garages et d'emplacements de stationnement en habitations.

Article 13. U, U1, U2 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Article 14. U, U1, U2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Zone U : sans objet.

Zone U1 : 2.

Zone U2 : 0,40

Il n'est pas fixé de COS pour le collège.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE U3

La zone U3 correspond à des espaces peu ou pas équipés qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme de ZAC.

Article 1. U3 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En U3, seront interdites toutes les constructions hors réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

D'une manière générale, est interdite toute construction non compatible avec la vocation principale de la zone et du secteur et notamment :

- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;
- Les carrières et les gravières ;
- Les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage ;
- Les constructions à usage économique qui ne sont pas liées à la vie quotidienne du quartier, les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement de caravanes, les terrains de camping, de caravanning et les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les aires de loisirs.

Article 2. U3 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées sous conditions prévues aux articles suivants et notamment :

1. Rappel

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R442-I et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cas prévu aux articles L.430 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Dans le cadre d'une ZAC portant sur la totalité de la zone

Les constructions à usage d'habitation.

Les services, bureaux et hôtels, les équipements publics, les équipements à caractère médico-social, sportif ou éducatif,

Les activités commerciales et artisanales directement liées à la vie quotidienne du quartier,

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de nuisance ou de gêne pour l'environnement et le voisinage.

Article 3. U3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ne doivent pas porter atteinte aux arbres en bordure des routes départementales.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

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

La largeur minimale de la bande de roulement est de 5,50 mètres. Pour les voies à sens unique, la bande de roulement est de 3,50 mètres. Les voies seront bordées d'un trottoir piéton d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

Des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, et sous réserve d'acceptation par la commune.

En zone U3 :

- La RD15 sera réaménagée :
 - la largeur de la chaussée sera portée à 5,80 mètres environ ;
 - un cheminement piétons de 1,50 mètres sera aménagé au sud-est de la voie depuis le giratoire de desserte de la ZAC jusqu'au carrefour de la rue de la Montagne ;
 - un cheminement mixte cycles et piétons de 3,00 mètres sera aménagé au nord-ouest de la voie depuis le giratoire de desserte de la ZAC jusqu'au carrefour de la rue de la Montagne ;
 - des espaces plantés borderont la voie.
 - en aval du giratoire et au droit du périmètre de la ZAC, l'espace situé entre la RD et la limite des parcelles constructibles devra être aménagé. Une liaison piétonne sera réalisée jusqu'à la future entrée de ville. Celle-ci sera accompagnée d'un traitement paysagé. Sur ce tronçon, la chaussée sera délimitée par des bordures afin de créer un contexte urbain.
- Les voies de desserte en sens unique auront une largeur d'environ 7,20 mètres, avec :
 - une voie en sens unique de 3,50 mètres d'emprise ;
 - du stationnement longitudinal, d'environ 2,20 mètres d'emprise ;
 - un trottoir piétons d'environ 1,50 mètres d'emprise.
- Les voies de desserte à double sens auront une largeur d'environ 9,20 mètres, avec :
 - une voie à double sens d'environ 5,50 mètres d'emprise ;
 - du stationnement longitudinal d'environ 2,20 mètres d'emprise ;
 - un trottoir piétons d'environ 1,50 mètres d'emprise.
- L'ancien chemin de Pouzolles à Roujan sera réaménagé en voie à double sens au niveau de la ZAC. Son accès sur la RD15 sera supprimé.

Article 4. U3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

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

Le branchement au réseau public d'assainissement est à la charge du constructeur.

➤ EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

Article 5. U3 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6. U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute opération d'ensemble, publique et d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

2. Les constructions

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15,00 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5,00 mètres de l'axe des autres voies.

Article 7. U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour toute opération d'ensemble, publique et d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

3. Les constructions

Toute construction doit être implantée à 3,00 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- lorsque la construction ne dépasse pas 4,00 mètres de hauteur totale et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article 8. U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Pour toute opération d'ensemble publique et d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4,00 mètres. Mais des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, et sous réserve d'acceptation par la commune.

Article 9. U3 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10. U3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Pour l'habitat individuel : maximum 9,00 mètres (maximum R+1).

Pour l'habitat en bande : maximum 9,00 mètres (maximum R+1).

Pour l'habitat groupé : maximum 12,00 mètres (maximum R+2 : 2 niveaux sur garage).

Article 11. U3 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions devront respecter les dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

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

1. Les façades

Seuls les enduits grattés, fins ou talochés seront autorisés.

2. Les toitures

Les pentes des toitures devront être comprises entre 27% et 33%. Les toits terrasses sont interdits. Par contre, sont autorisés les aménagements sous forme de toiture terrasse raccordant deux unités de toitures principales. La superficie de cet aménagement ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Les terrasses accessibles, hors toits terrasses, sont autorisées. Toutefois, des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, ou pour un traitement architectural particulier et de bonne qualité d'un secteur précis de la ZAC et sous réserve d'acceptation par la commune.

3. Les clôtures

Les clôtures devront se conformer aux règles édictées dans le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC.

Les clôtures le long de la RD15 devront faire l'objet d'un traitement végétal.

Les clôtures sur les voies devront être réalisées par l'Aménageur selon l'avancée de la ZAC. Toutefois, des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, et sous réserve d'acceptation par la commune en fonction de l'état d'avancement de la ZAC.

4. Les énergies nouvelles

L'implantation des panneaux devra respecter les préconisations du CAUE disposées en annexes du présent règlement.

5. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

6. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites

7. Les chénaux

Les chénaux en PVC sont interdits.

Article 12. U3 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Pour les constructions individuelles : deux emplacements sur le domaine privé dont un espace privatif non clos en entrée de parcelle.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, pourront être prévus des dispositions particulières en matière de stationnement en accord avec la commune.

Article 13. U3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux emplacements publics.

Article 14. U3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

En U3 : la surface de plancher maximale sera de 34 000 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE U4

La zone U4 comprend 3 secteurs :

- secteur U4a pour accueil d'activités artisanales et commerciales
- secteur U4b correspondant à la cave coopérative
- secteur U4c correspondant à l'activité commerciale de la cave coopérative.

Article 1. U4 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dispositions applicables pour les secteurs U4a, U4b et U4c :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions hôtelières ou para hôtelières (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ainsi que le caravanning),

2. Dispositions applicables pour le secteur U4a

Sont interdits les constructions liées :

- à la fonction d'entrepôt.

3. Dispositions applicables pour le secteur U4b

Sont interdits les constructions liées :

- à l'artisanat,
- à l'industrie.

4. Dispositions applicables pour le secteur U4c

Sont interdits les constructions liées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Article 2. U4 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappel

L'édification de clôtures est soumise à déclaration prévue aux articles L et R.441-I et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-I et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cas prévu aux articles L et R.430 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Sont admises sous condition

Sont admises sous condition du respect des autres règles : les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- dans le secteur U4a les constructions liées aux activités artisanales et commerciales dans la mesure où il ne s'agit pas de commerce de grande distribution d'une superficie supérieure à 800 m²,
- dans le secteur U4b les activités liées à la cave coopérative
- dans le secteur U4c uniquement des opérations d'aménagement d'ensemble.

Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.

Article 3. U4 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ne doivent pas porter atteinte aux arbres en bordure des routes départementales.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent desservir plus de 25 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4. U4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Article 5. U4 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Article 6. U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions

Les constructions doivent être érigées à 10,00 mètres minimum de recul par rapport à l'axe de la RD13 et à 5,00 mètres par rapport aux autres voies.

Article 7. U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions

Les constructions doivent être édifiées respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres.

2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre bâtiments situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 6,00 mètres.

Article 9. U4 – EMPRISE AU SOL

0,60

Article 10. U4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 10,00 mètres. Une surélévation est autorisée uniquement pour des raisons techniques liées aux conditions d'exploitation des engins liés et nécessaires à l'activité autorisée et pour les enseignes.

Article 11. U4 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les toitures

Les pentes des toitures devront être comprises entre 30% et 35%. Les toits terrasses sont autorisés.

2. Expression architecturale

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

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

3. Énergies nouvelles

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

L'implantation des panneaux devra respecter les préconisations du CAUE disposées en annexes du présent règlement.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

4. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

5. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites

6. Polychromie

Les constructions devront respecter le nuancier « secteur d'activité » déposé en mairie après accord de celle-ci.

Article 12. U4 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il est exigé une surface de stationnement représentant 60% de la SHON.

Article 13. U4 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Article 14. U4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

0,50

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU2

La zone AU2 correspond à une zone d'extension du centre village destinée essentiellement à accueillir de l'habitat.

Il existe un sous-secteur AU2a concernant le secteur de la Safranière 2. Ce sous-secteur correspond à l'urbanisation de la Safranière après la réalisation des réseaux (secs et humides), de la desserte et des accès.

Il existe un autre sous-secteur AU2b concernant le secteur de la Sainte-Marthe. Il s'agit d'une ancienne zone U2 qui n'était pas équipée en réseaux. Cette zone deviendra constructible après réalisation des réseaux secs et humides et élargissement de voie.

Il existe deux autres sous-secteur AU2c concernant le secteur du Valat et celui du Fraisse Mourtal destinés à l'urbanisation après réalisation des réseaux et dessertes nécessaires.

Article 1. AU2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Dispositions applicables à tous les secteurs

Toutes occupations ou utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières et les gravières,
- les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des opérations autorisées,
- les activités industrielles ou pouvant créer des gênes pour le voisinage,
- les activités d'entrepôt.

Article 2. AU2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. Dispositions applicables à tous les secteurs

➤ RAPPELS

L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Dispositions applicables aux zones AU2

Sont admises sous condition du respect des autres règles : les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment les constructions à usage :

- d'habitation ;
- d'hôtellerie ;
- d'équipement collectif ;
- de commerce ou d'artisanat liées à l'activité quotidienne des quartiers et non nuisantes ;
- de bureaux ou de service.

Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.

3. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU2a & AU2b

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement dans la mesure où elles respectent les conditions soumises à l'orientation d'aménagement cumulativement à celles du règlement. Les annexes de ces constructions sont admises également dans la mesure où elles respectent les dispositions définies à l'orientation d'aménagement.

4. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU2a, AU2b & AU2c

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement dans la mesure où les réseaux secs, humides et où les voies de dessertes sont réalisées en qualité suffisante.

Article 3. AU2 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Dispositions applicables au secteur AU2

➤ ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour les routes départementales, un seul accès n'est possible pour l'ensemble de l'opération considérée.

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

Pour le sous-secteur AU2a, les accès devront respecter ceux définis par l'orientation d'aménagement.

2. Dispositions applicables au secteur AU2a

➤ ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

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

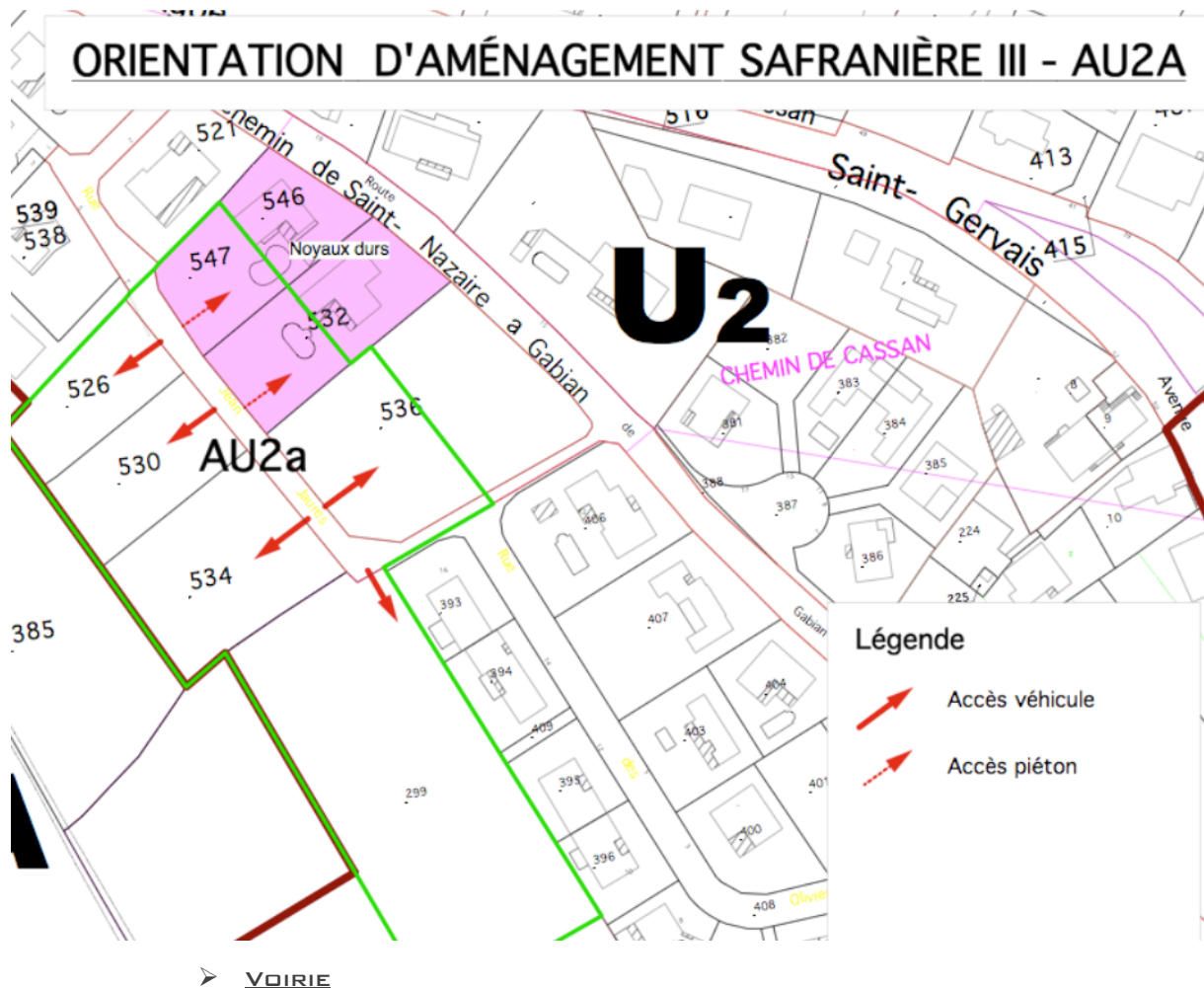
Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les accès sont définis par le plan d'aménagement suivant :

Ce dernier distingue les accès véhicules, des accès piétons (ouverture réduite aux piétons).



➤ **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

3. Dispositions applicables au secteur AU2b

➤ **ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

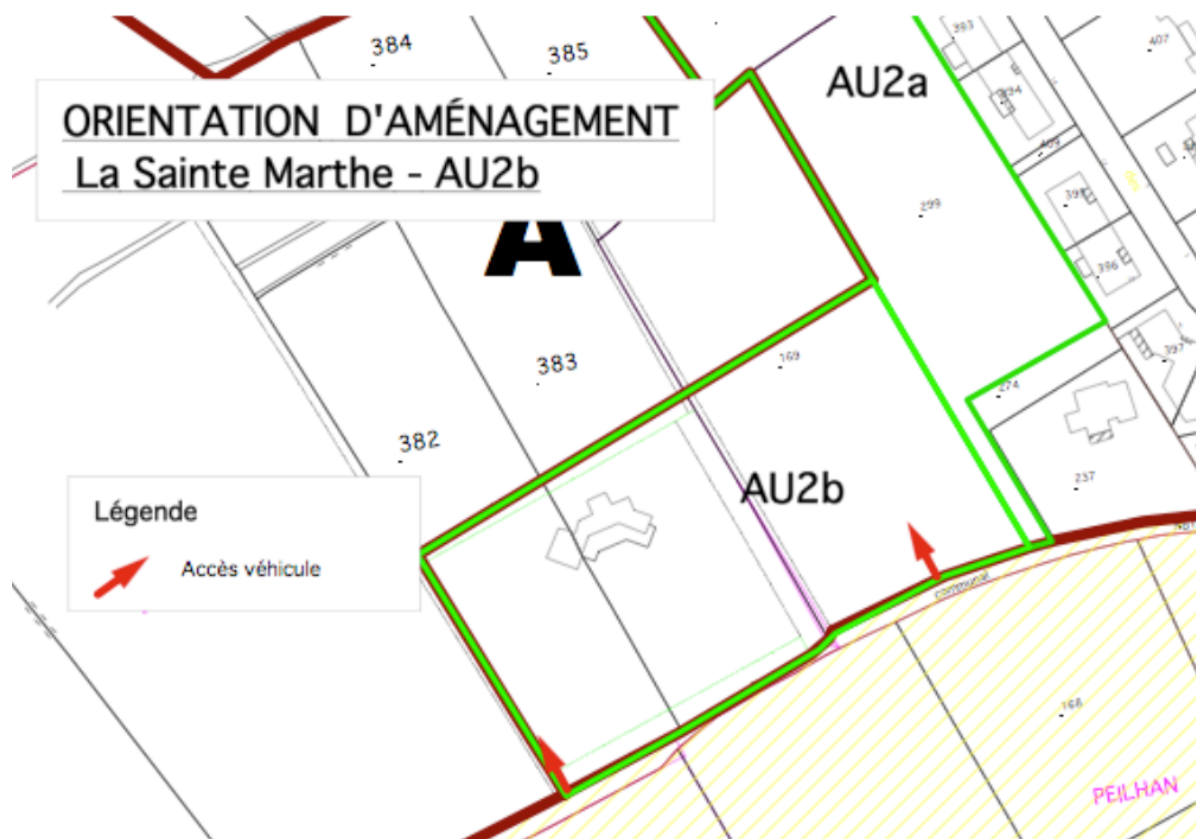
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les accès sont définis par le plan d'aménagement suivant :



Article 4. AU2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions applicables à tous les secteurs

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Article 5. AU2 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

1. Dispositions applicables au secteur AU2

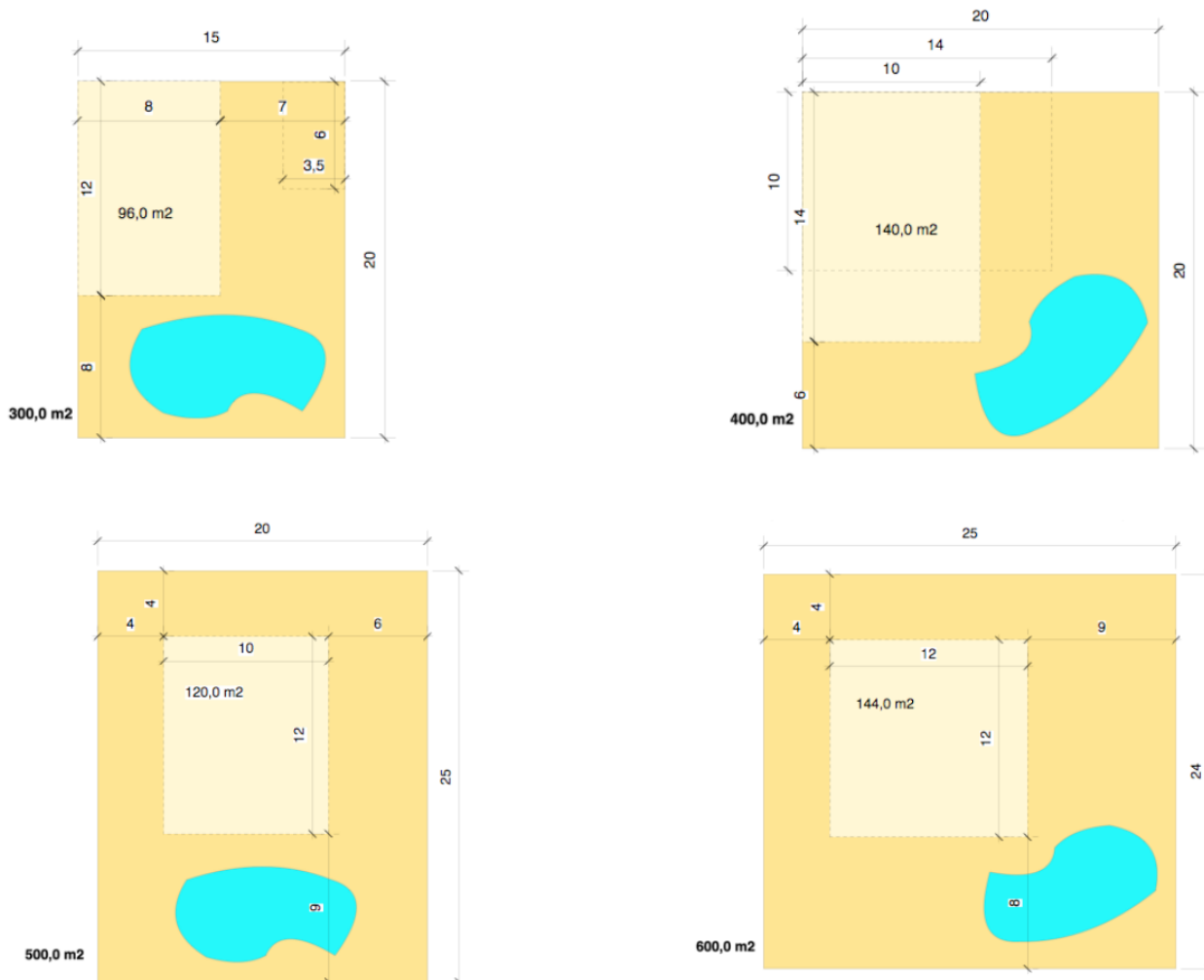
Ensemble de la zone : non réglementé.

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

2. Dispositions applicables aux secteurs AU2a & AU2b

Les divisions de terrain doivent permettre l'aménagement d'une orientation bioclimatique dont les modalités de forme du terrain sont présentées par les schémas suivants.

LES PROSPECTS TRAVAILLÉS



Article 6. AU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions applicables au secteur AU2

➤ LES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

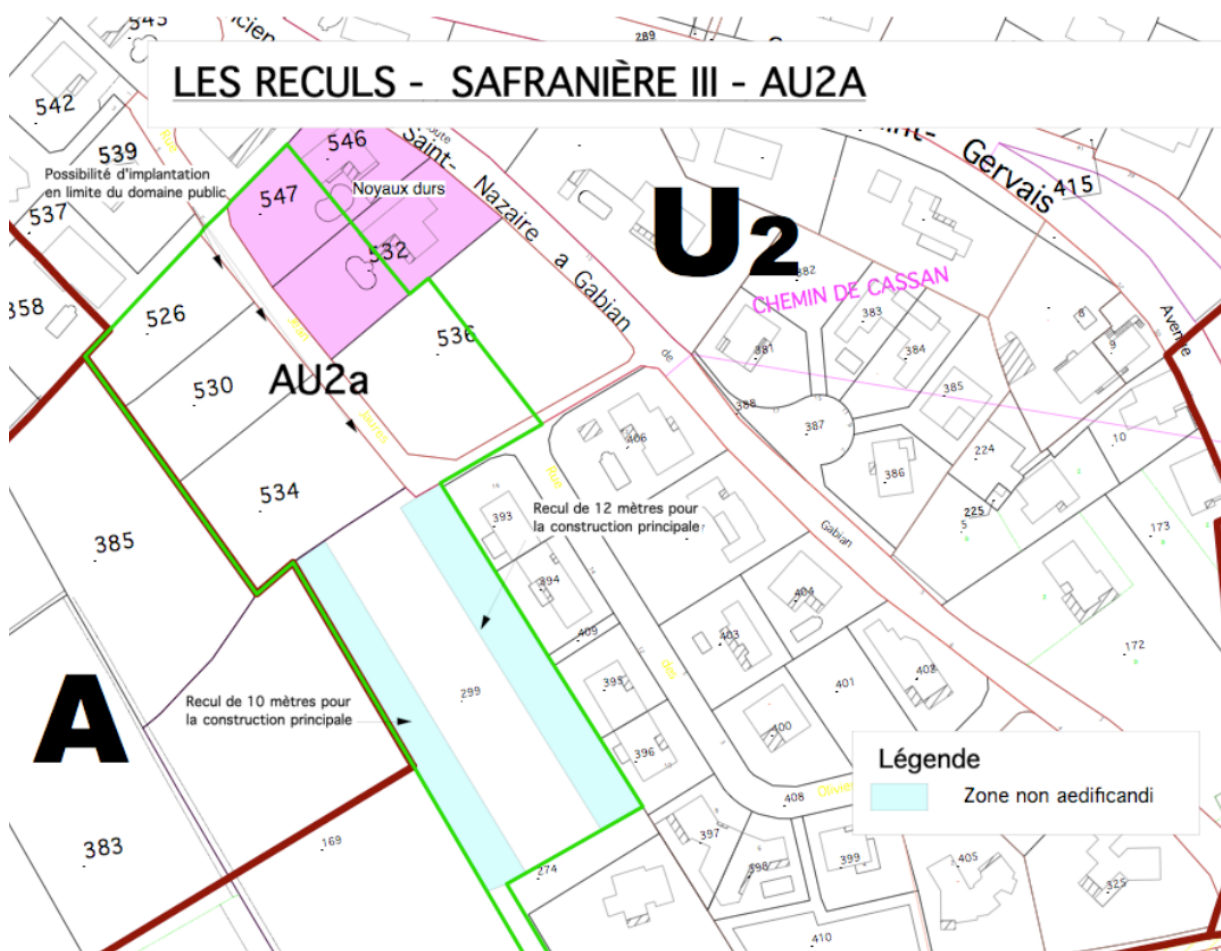
2. Dispositions applicables au secteur AU2a

➤ LES CLIMATISEURS

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

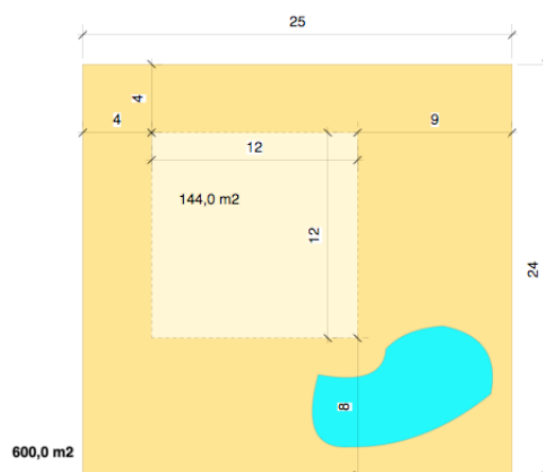
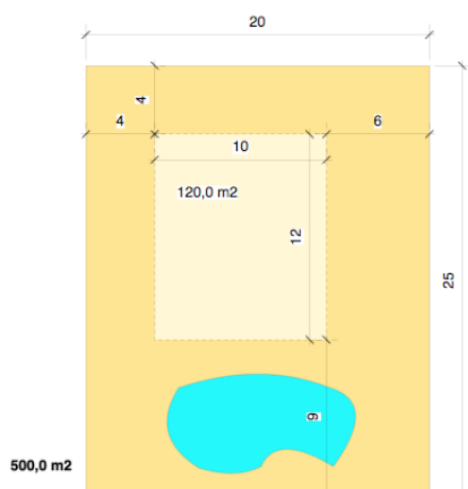
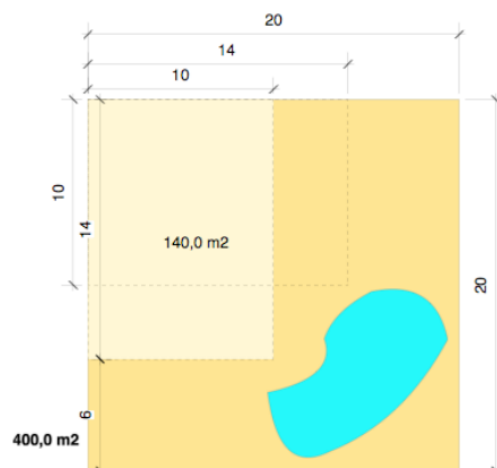
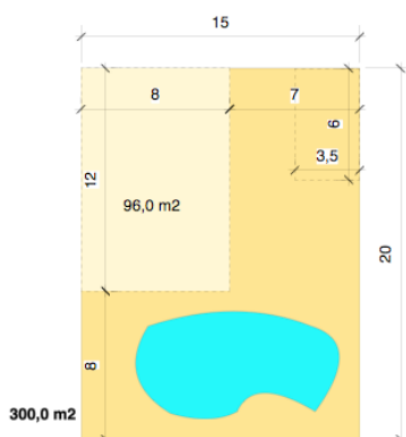
➤ LES CONSTRUCTIONS

Pour le sous-secteur AU2a, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies selon les schémas suivants.



Les prospects varient en fonction de la taille des lots. C'est ce que montrent les plans suivants.

LES PROSPECTS TRAVAILLÉS



D'une manière générale, les implantations des constructions en limite du domaine public sont possibles. Toutefois, ce sont les façades d'orientation « nord » ou « nord-ouest » qui pourront venir en limite. Les reculs les plus importants devront être sur les limites sud, sud-est et éventuellement sud-ouest.

Si un recul de la construction est opéré avec le domaine public, ce dernier ne pourra être inférieur à 4,00 mètres. Il devra être inférieur à celui observé sur la limite sud.

3. Dispositions applicables au secteur AU2b

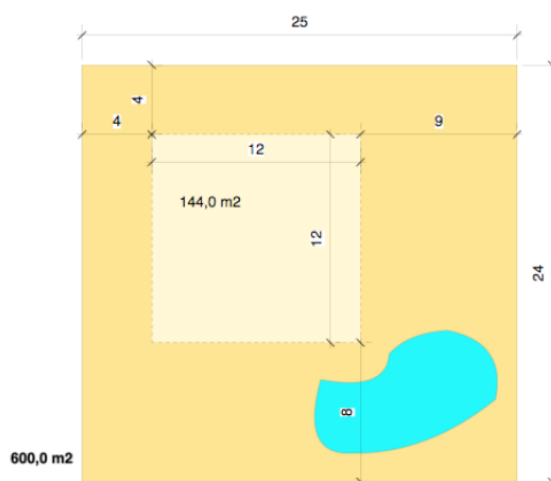
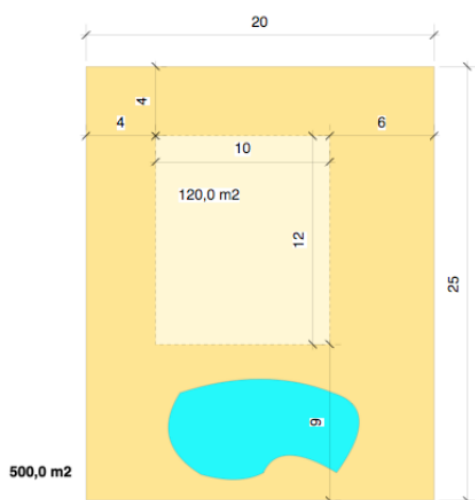
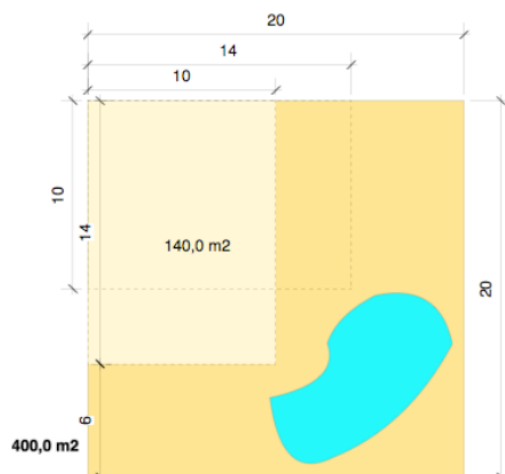
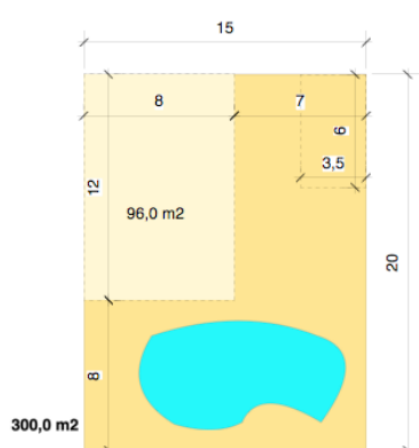
➤ LES CLIMATISEURS

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

➤ LES CONSTRUCTIONS

Pour le sous-secteur AU2b, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies selon les schémas suivants.

LES PROSPECTS TRAVAILLÉS



D'une manière générale, les implantations des constructions en limite du domaine public sont possibles. Toutefois, ce sont les façades d'orientation « nord » ou « nord-ouest » qui pourront venir en limite. Les reculs les plus importants devront être sur les limites sud, sud-est et éventuellement sud-ouest.

Si un recul de la construction est opéré avec le domaine public, ce dernier ne pourra être inférieur à 4,00 mètres. Il devra être inférieur à celui observé sur la limite sud.

Article 7. AU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dispositions applicables au secteur AU2

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération
- lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4,00 mètres et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

➤ LES PISCINES, LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES ANNEXES

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

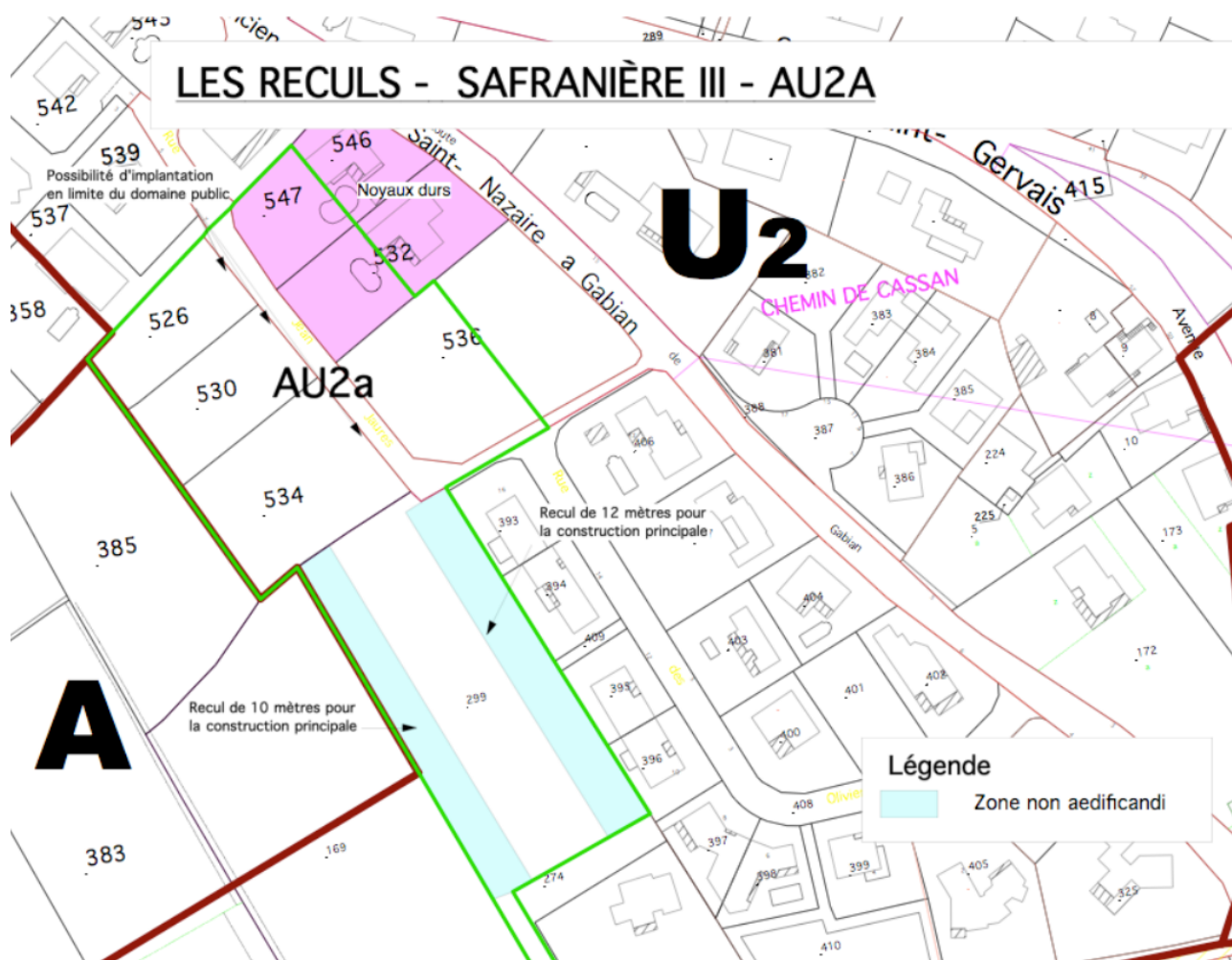
 LES CLIMATISEURS

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

2. Dispositions applicables au secteur AU2a

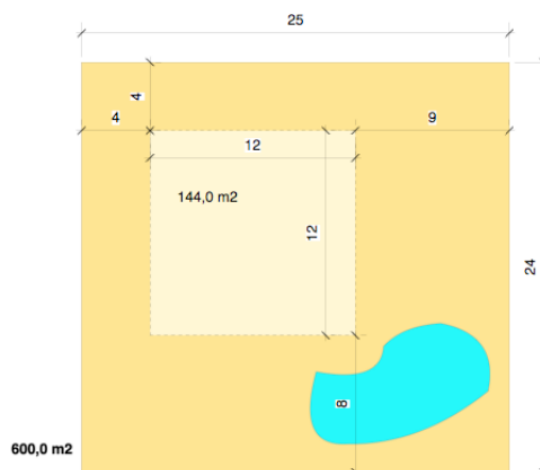
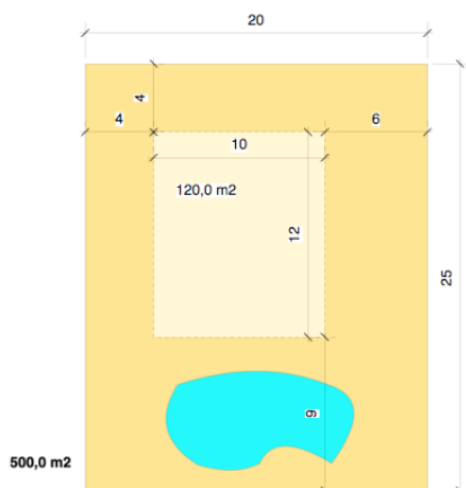
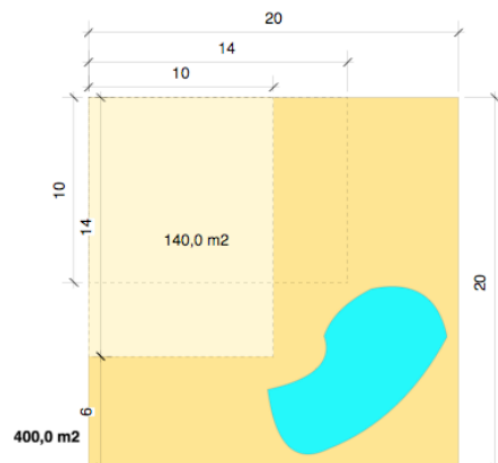
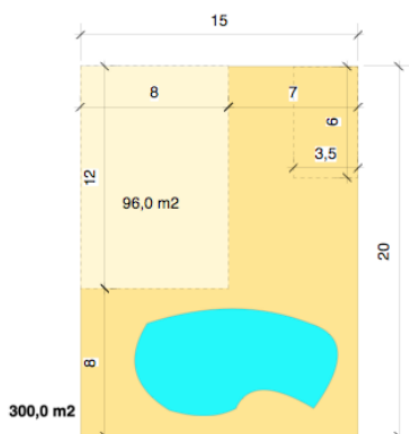
➤ **LES CONSTRUCTIONS**

Pour le sous-secteur AU2a, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies aux plans et schémas suivants.



Les prospects varient en fonction de la taille des lots. C'est ce que montrent les plans suivants.

LES PROSPECTS TRAVAILLÉS



D'une manière générale, les implantations des constructions en limite séparative sont possibles. Toutefois, ce sont les façades d'orientation « ouest » ou « nord-ouest » qui pourront venir en limite. Ces façades seront aveugles ou comprendront des briques de verres ou des puits de lumières. Les reculs les plus importants devront être sur les limites sud, sud-est et éventuellement sud-ouest.

Si un recul de la construction est opéré avec la limite séparative, ce dernier ne pourra être inférieur à 4,00 mètres. Il devra être inférieur à celui observé sur la limite sud.

➤ LES CLIMATISEURS

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

➤ LES PISCINES, LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES ANNEXES

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

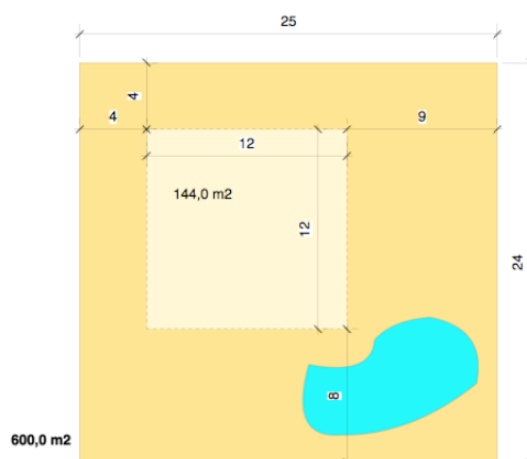
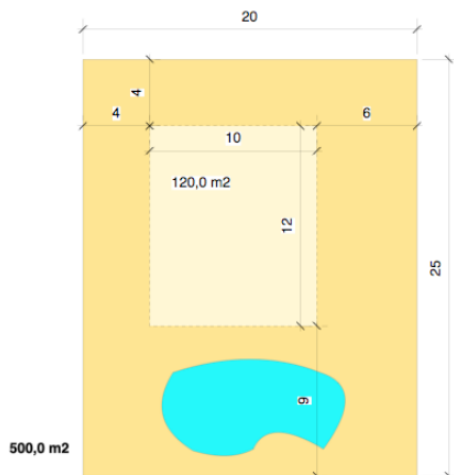
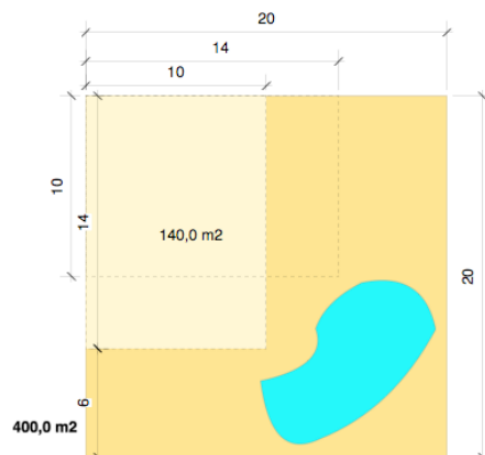
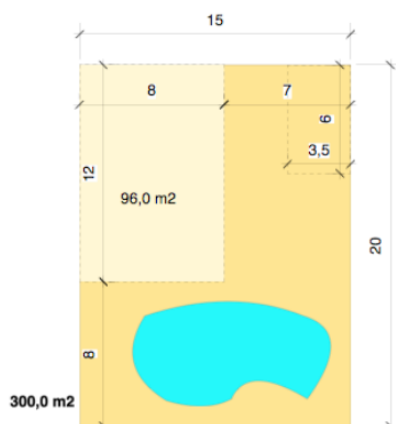
3. Dispositions applicables au secteur AU2b

➤ LES CONSTRUCTIONS

Pour le sous-secteur AU2b, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies aux plans et schémas suivants.

Les prospects varient en fonction de la taille des lots. C'est ce que montrent les plans suivants.

LES PROSPECTS TRAVAILLÉS



D'une manière générale, les implantations des constructions en limite séparative sont possibles. Toutefois, ce sont les façades d'orientation « ouest » ou « nord-ouest » qui pourront venir en limite. Ces façades seront aveugles ou comprendront des briques de verres ou des puits de lumières. Les reculs les plus importants devront être sur les limites sud, sud-est et éventuellement sud-ouest.

Si un recul de la construction est opéré avec la limite séparative, ce dernier ne pourra être inférieur à 4,00 mètres. Il devra être inférieur à celui observé sur la limite sud.

➤ LES CLIMATISEURS

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

➤ LES PISCINES, LOCAUX TECHNIQUES ET AUTRES ANNEXES

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. AU2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

I. Dispositions applicables au secteur AU2

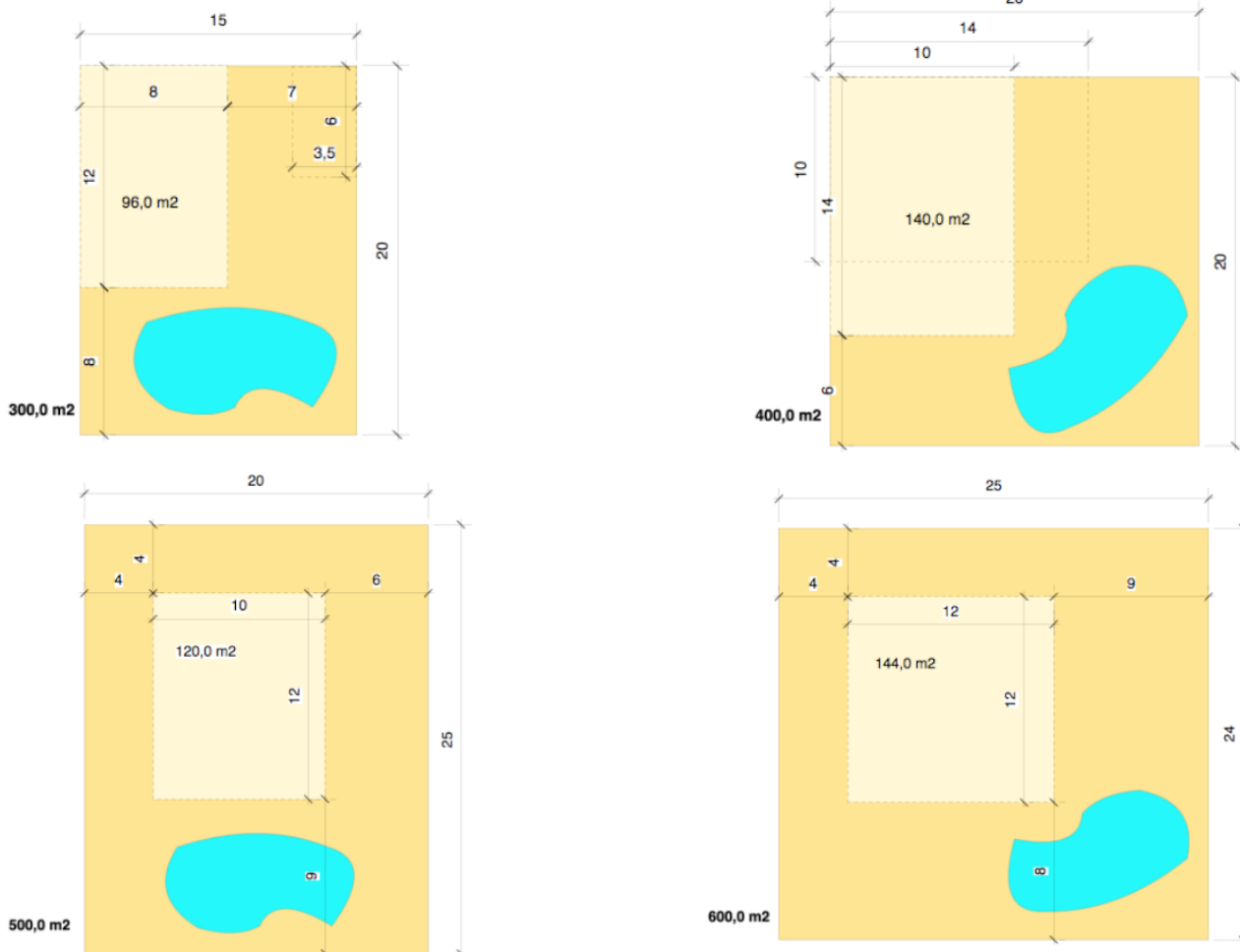
La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 6,00 mètres.

Pour les annexes (constructions non habitées), cette distance peut être ramenée à 3,00 mètres.

2. Dispositions applicables aux secteurs AU2a & AU2b

Pour les sous-secteurs AU2a et AU2b, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies aux schémas suivants.

LES PROSPECTS TRAVAILLÉS



D'une manière générale, les bâtiments sur une même propriété ne pourront faire obstacle à une orientation bioclimatique du bâti et du jardin.

Article 9. AU2 – EMPRISE AU SOL

I. Dispositions applicables à tous les secteurs

Sans objet

Article 10. AU2 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions applicables au secteur AU2

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

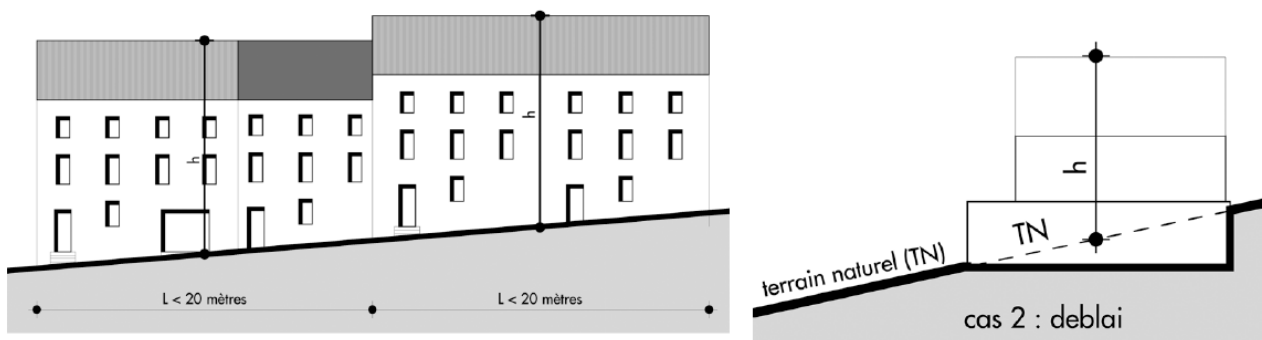
- 7,00 mètres pour les nouvelles constructions individuelles ;
- 10,00 mètres pour les immeubles collectifs ou équipements publics.

2. Dispositions applicables au secteur AU2a

Définition de la hauteur

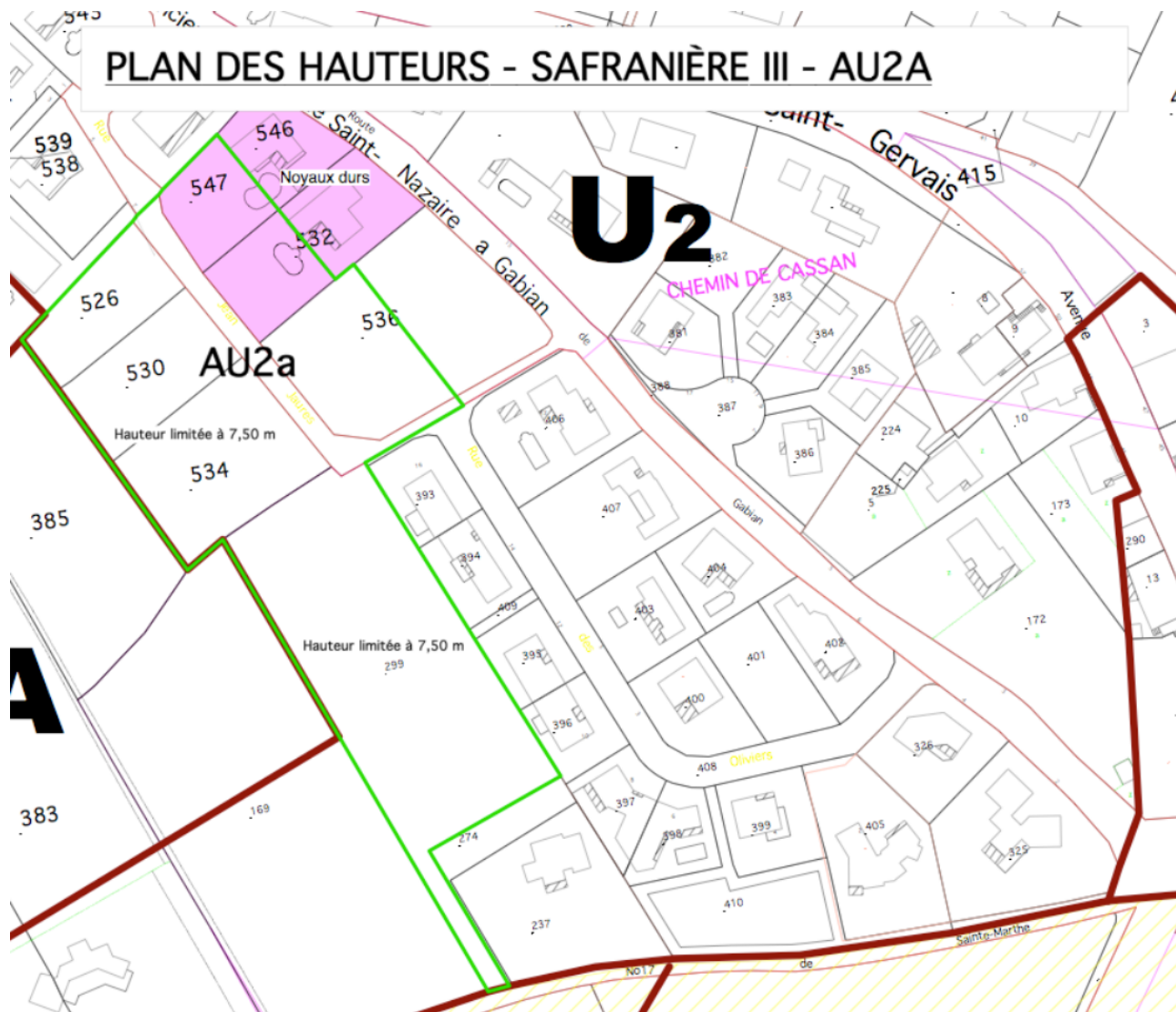
La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



Hauteur absolue

Pour le sous-secteur AU2a, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies au plan suivant. La hauteur est limitée à 7,50 mètres hors tout.

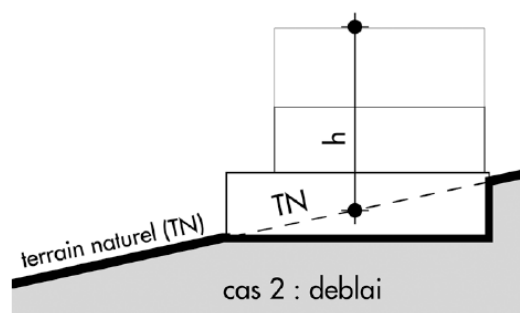
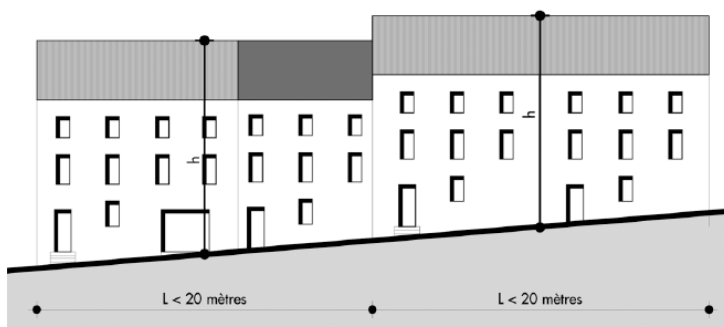


3. Dispositions applicables au secteur AU2b

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



Hauteur absolue

Pour le sous-secteur AU2b, les constructions et leurs annexes devront respecter une hauteur maximale limitée à 7,50 mètres hors tout.

Article 11. AU2 – ASPECT EXTÉRIEUR

I. Dispositions applicables à tous les secteurs

➤ LES FAÇADES

Les enduits dits tyroliens ou projetés grossièrement sont interdits.

➤ LES TOITURES

Les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural s'insérant parfaitement dans l'environnement et le paysage environnants, et dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment. Les toitures terrasses sont obligatoires pour les garages situés en bordure de voie. De plus, sont autorisés les éléments de raccordement, sous forme de terrasses non accessibles entre toitures tuiles, pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Pour les établissements publics, les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les sous-secteurs AU2c uniquement, les garages, accolés au bâtiment ou non, devront observer systématiquement une toiture terrasse. Cette terrasse peut être accessible.

➤ EXPRESSION ARCHITECTURALE

La qualité architecturale maximum devra être recherchée.

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

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

Sont notamment interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses et agglomérés.

Les annexes (toutes constructions qui n'ont pas de vocation d'habitation) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les maisons à ossature bois doivent respecter l'esprit architectural de la région, elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les façades devront être revêtues d'un enduit gratté ou taloché dans l'une des teintes préconisées.

➤ POLYCHROMIE

Les couleurs d'enduits devront respecter le nuancier déposé en mairie. Sont interdits en particulier les enduits jaunes, bleus, verts ou roses vifs.

➤ ÉNERGIES NOUVELLES

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

L'implantation des panneaux devra respecter les préconisations du CAUE disposées en annexes du présent règlement.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

➤ LES CLIMATISEURS

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

➤ PERCEMENTS

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

➤ CHEMINÉES

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

➤ CLÔTURES

Si elles participent à une composition architecturale ou urbanistique ou si la topographie du sol ou les éléments naturels l'imposent, des clôtures en dur pourront être prévues. Dans ce cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètres.

Les clôtures visibles depuis une route départementale devront présenter un traitement végétal conséquent (haie d'arbre ou d'arbustes).

Dans les autres cas, elles seront constituées de préférence par des éléments végétaux doublés ou non d'un grillage.

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Les clôtures en élément de béton moulé, les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés sont à exclure. Les clôtures en dur devront être enduites. Les enduits tyroliens ou projetés grossièrement sont interdits.

➤ LES PARABOLES

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites.

Article 12. AU2 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions applicables à tous les secteurs

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

2. Dispositions applicables au secteur AU2

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface hors œuvre nette
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

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

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme

3. Dispositions applicables aux secteurs AU2a & AU2b

Il est exigé 2 places de stationnement par logement à l'intérieur de la parcelle ou du lot.

Article 13. AU2 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

1. Dispositions applicables à tous les secteurs

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées avec des essences locales.

2. Dispositions applicables aux secteurs AU2a & AU2b

Au moins 20% de la surface du lot doit être de pleine terre et non imperméabilisée.

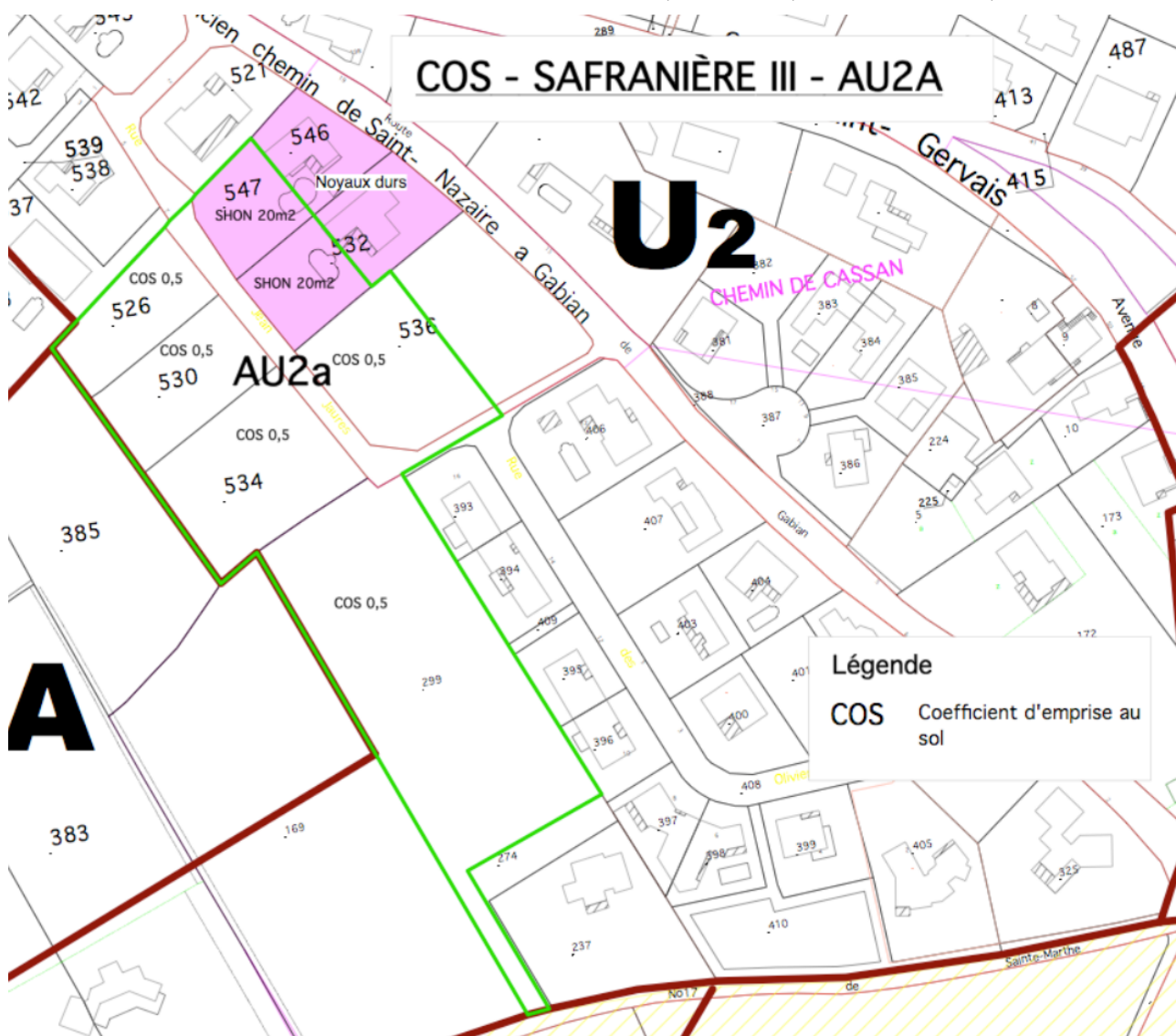
Article 14. AU2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

1. Dispositions applicables au secteur AU2

Le COS ne peut dépasser 0,40 pour les constructions.

2. Dispositions applicables au secteur AU2a

Pour le secteur AU2a, les constructions et leurs annexes devront respecter les dispositions définies au plan suivant.



Le COS sur le plan précédent est donné à la parcelle.

3. Dispositions applicables au secteur AU2b

Le COS est limité à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU4

La zone AU4 correspond à la zone d'activités économiques et est composée de 3 secteurs en fonction du type d'activité autorisée ou interdite :

- Secteur AU4a : activités artisanales et commerciales
- Secteur AU4b : activités commerciales
- Secteur AU4c : activités tertiaires et commerciales

Il existe un plan de prévention du risque inondation, dont certaines parties des zones AU4 sont concernées. Elles devront respecter les dispositions applicables du PPRI qui s'impose au règlement du PLU.

Article 1. AU4 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dispositions applicables à tous les sous-secteurs

Les constructions liées :

- à l'habitation,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière ou

2. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU4a

Les constructions liées :

- à l'hébergement hôtelier (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs).

3. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU4b

Les constructions liées :

- à l'hébergement hôtelier (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs),
- à l'industrie,
- à l'artisanat.

4. Dispositions applicables aux sous-secteurs AU4c

Les constructions liées :

- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'industrie,
- aux commerces.

Article 2. AU4 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Rappels

L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises sous condition du respect des autres règles

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur et notamment :

- Dans le secteur AU4a sont autorisées les constructions liées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales dans la mesure où il ne s'agit pas de commerces de moyenne ou grande distribution ou dont la superficie reste inférieure à 800 m².
- Dans le secteur AU4b sont autorisées les constructions liées aux activités commerciales, les stations-service et de lavage pour les automobiles.
- Dans le sous-secteur AU4c sont autorisées les constructions liées aux activités tertiaires et commerciales.

Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, sont admises sous réserve :

- qu'elles soient conçues et mises en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone, des inconvénients ou, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes ou aux biens ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.

Article 3. AU4 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent desservir plus de 25 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4. AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Article 5. AU4 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Ensemble de la zone : non réglementé.

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

Article 6. AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions

Les constructions doivent être à 10,00 mètres minimum de recul par rapport à l'axe de la RD13 et à 5,00 mètres minimum par rapport aux autres voies, toutefois des caractéristiques différentes peuvent être autorisées dans le cadre de projet d'ensemble.

Article 7. AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres.

2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Dans le secteur AU4c : La distance entre 2 bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 6 m.

Dans les secteurs AU4a et AU4b : cette distance peut être ramenée à 4 m.

Article 9. AU4 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article 10. AU4 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres. Une surélévation est autorisée dans les secteurs AU4a et AU4b limitée aux conditions techniques d'implantation des installations liées à l'exploitation des activités économiques autorisées.

Article 11. AU4 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Les toitures

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées, dans la mesure où elles s'insèrent parfaitement dans le paysage environnant. Elles sont toutefois exclues dans la zone AU4c. Les toitures pentues devront avoir des pentes comprises entre 30 et 35%.

2. Les façades

Les bardages sont autorisés sauf pour le secteur AU4c pour lequel les matériaux de construction doivent être ceux utilisés normalement en zones urbaines.

Pour le secteur AU4c : les façades doivent être en pierres ou revêtements pierres ou crépies dans des teintes semblables à celles utilisées dans les zones U. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.

D'une manière générale, les constructions dans le secteur AU4c doivent avoir l'aspect des constructions des zones U.

3. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

4. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites.

5. Polychromie

Les constructions devront respecter le nuancier « secteur d'activité » déposé en mairie après accord de celle-ci.

6. Les clôtures

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage.

Article 12. AU4 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface hors œuvre nette
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.
- Pour les activités artisanales, une surface de stationnement au moins égale à 40% de l'emprise au sol de la construction.

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

Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme

Article 13. AU4 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

10% de superficie au sol doivent être plantées. Un arbre pour six places de parking et un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Le long des limites séparatives entre les différents secteurs de la zone AU4 et des autres zones U ou A et en limite de la RD13, il est exigé une haie d'arbres de hautes tiges pour constituer un écran visuel.

Ces plantations devront faire l'objet d'un plan paysager intégré à la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage.

Article 14. AU4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le COS maximum est fixé à :

- 0,50 dans les secteurs AU4a et AU4b
- 0,40 dans le secteur AU4c

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER AUE

La zone AUE correspond aux secteurs d'activités économiques en entrée de ville sud-est de Roujan en provenance de Pézenas. La zone distingue des sous-secteurs dans lesquels les destinations des constructions varient :

- AUE3 : activités artisanales, industrielles et entrepôts

La zone AUE fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 1. AUE – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Dispositions applicables au sous-secteur AUE3

Les constructions liées :

- à l'hébergement hôtelier (dont les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs)
- à l'habitat
- aux commerces
- aux exploitations agricoles et forestières.

Article 2. AUE – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. Rappels

L'édification de clôture est soumise déclaration prévue aux articles L et R.441-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R.442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas prévus aux articles L et R.430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises sous condition du respect des autres règles

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article précédent, compatibles avec le caractère de la zone ou du sous-secteur.

Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols uniquement s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone AUE.

La délivrance des permis de construire de la zone AUE3 est conditionnée à la réalisation des travaux de renforcement de la station d'épuration permettant l'accueil des effluents générés par le projet d'aménagement.

L'urbanisation de la zone AUE3 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

Article 3. AUE – ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La création de nouveaux accès particuliers sur la RD13 et sur la RD125 est interdite. Seuls des accès collectifs pourront être admis sous réserve de ne pas créer une gêne à la circulation publique sur ces voies et de l'accord préalable du service gestionnaire.

En AUE3, la création de nouveaux accès particuliers sur la RD125E4 est interdite. La création de nouveaux accès collectifs sur la RD125E4 est limitée à 1 et devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé entre les différentes voies publiques ou privées.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

En AUE3, toute voie nouvelle devra comprendre au minimum :

- un cheminement doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres se connectant aux voies et emprises publiques existantes ;
- une voie de circulation ouverte aux véhicules à double sens d'une largeur minimale de 5,50 mètres ;
- un alignement d'arbres de haute tige sur au moins côté de la voie permettant de favoriser l'ombrage naturel de cette dernière.

Article 4. AUE – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant le raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante pour une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

➤ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

➤ EAUX PLUVIALES

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les mesures nécessaires à compenser l'imperméabilisation des sols, sous forme de noues ou bassin de rétention notamment, à raison de 120 litres/m² imperméabilisé.

3. Électricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades si la capacité en alimentation est suffisante.

Article 5. AUE – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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

Article 6. AUE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En AUE3, les constructions et installations doivent être édifiées à un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites donnant sur les voies et emprises publiques.

Article 7. AUE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres.

Article 8. AUE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

Article 9. AUE – EMPRISE AU SOL

En AUE3, l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article 10. AUE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En AUE3, 10,00 mètres.

Article 11. AUE – ASPECT EXTÉRIEUR

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1. Les toitures

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées, dans la mesure où elles s'insèrent parfaitement dans le paysage environnant.

Les toitures pentues devront avoir des pentes comprises entre 30% et 35%.

Les chenaux en PVC sont interdits.

2. Les façades

Les bardages sont autorisés.

Les façades en pierres ou revêtements pierres ou crépies dans des teintes semblables à celles utilisées dans les zones U sont autorisés partiellement pour souligner un élément particulier des façades (entrée, soubassement, porche...). Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits. Les enduits seront de finition gratté fin.

De manière générale, les teintes et matériaux en façade devront s'approcher de ceux existant dans la zone.

Les ravalements de façade feront l'objet d'une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 19 mars 2014).

3. Les climatiseurs

Les appareils de climatisation, ventilation, groupe réfrigérant... devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

En outre, ils peuvent être disposés soit :

- dans le volume bâti des constructions ;
- en pied de façade ;
- sur les toits terrasses dès lors qu'ils sont dissimulés par l'acrotère.

Toute autre implantation est interdite. Les appareils de climatisation seront implantés à au moins 2,00 mètres de toutes limites.

4. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites.

5. Polychromie

Les constructions devront respecter le nuancier « secteur d'activité » déposé en mairie après accord de celle-ci.

Les couleurs et matériaux en façade devront s'inspirer de ceux déjà présents dans la zone et de ceux environnants. À savoir, seront privilégiés les teintes de blanc, gris, noir et ocre rouge et l'utilisation de bardages bois ou imitation bois et les parements en pierre.

6. Les clôtures

Pour toutes les parcelles situées en limite de zone agricole et naturelle ou d'un espace protégé (L.I 13-1 ou L.I 51-23), les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale et d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Toutes les clôtures doivent se composer d'une haie végétale.

Les haies végétales se composeront d'arbres et arbustes d'au moins 5 essences différentes et alternant entre espèces caduques/persistantes, fleuries/non fleuries. Les essences seront adaptées au climat méditerranéen et aux sécheresses. Les autorisations d'urbanisme devront mentionner les haies et leur composition (essences mises en œuvre).

Article 12. AUE – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

En AUE3, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble et 1 emplacement vélo par tranche de 60 m2 de surface de plancher affectée aux bureaux.
- Pour les activités artisanales, une surface de stationnement au moins égale à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Toute aire de stationnement existante ou nouvelle doit comprendre une part minimale de 10 emplacements pour deux-roues motorisés. Ces emplacements peuvent être répartis de façon à assurer une répartition spatiale équilibrée et proportionnée aux besoins des constructions à l'échelle des aires de stationnement en maintenant un minimum de 4 emplacements regroupés.

Toute aire de stationnement existante ou nouvelle doit comprendre une part minimale de 1 emplacement vélo pour 20 emplacements véhicules avec un minimum de 5 emplacements à l'échelle de la zone. Les stationnements vélo seront répartis sur l'ensemble des aires au-delà de 5 emplacements de façon à assurer une répartition spatiale équilibrée et proportionnée aux besoins des constructions.

Toute nouvelle aire de stationnement de plus de 5 emplacements doit comprendre une part minimale de 50% de places réservées aux véhicules légers (hors deux-roues motorisés) perméables.

Toute construction doit prévoir sur le terrain d'assiette les surfaces nécessaires au chargement et déchargement des véhicules. En aucun cas les aires de livraisons doivent être situées sur les voies et emprises publiques.

Article 13. AUE – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Au moins 10% de la surface d'assiette des constructions doit être maintenue en espace libre de pleine terre. Est également exigé la plantation d'un arbre pour six places de parking lorsque les aires de stationnement ne sont pas couvertes et un arbre pour 50 m² d'espace libre.

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de haute tige pour 25 m² d'espace protégé, dont au moins 3 essences d'arbres
- 1 arbuste en cépée pour 5 m² d'espace protégé, dont au moins, cumulativement, 2 essences fleuries et 2 essences caduques.

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus en pleine terre sur au moins 70% de leur emprise dans la surface d'assiette du projet.

Les ouvrages de gestion hydraulique doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 100 m² d'emprise totale.

Article 14. AUE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER AU5

La zone AU5 couvre le secteur constructible du Château-Abbaye de Cassan. Dans ce secteur à forte vocation économique, culturelle et touristique, sont autorisées des extensions permettant le développement des constructions existantes ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement et à la mise en valeur du monument historique.

Article 1. AU5 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les activités industrielles.

Article 2. AU5 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées dans la zone AU5 :

- les activités de tourisme culturel ;
- les activités de séminaire et de conférence, de centre de congrès et de formation ;
- les activités de remise en forme et de balnéothérapie ;
- les activités médicales et paramédicales ; les activités d'hôtellerie ;
- les logements privatifs et les lieux d'hébergement du personnel ;
- les activités de bar à vins et de restauration ; les bureaux, commerces et services ;
- les stationnement et les équipements collectifs ;
- les jardins, parcs, terrasses méditerranéennes, belvédère et rétention d'eau...

Article 3. AU5 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

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

Article 4. AU5 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute extension autorisée générant une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif, sauf dérogation spécifique.

2. Assainissement

À défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, les eaux usées, ainsi que les eaux industrielles générées par une extension doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et après étude du sol permettant de définir la filière et les conditions de traitement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil.

4. Électricité - Téléphone

Sans objet

Article 5. AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6. AU5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les reculs indiqués à l'orientation d'aménagement ; toutefois il est spécifiquement autorisé les constructions en limite de propriété le long du CD 13, sans contrainte de distance à l'axe de la chaussée.

Article 7. AU5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations doivent respecter les reculs indiqués à l'orientation d'aménagement ; toutefois il est spécifiquement autorisé les constructions en limite de propriété le long de la RD13, sans contrainte de distance à l'axe de la chaussée, ni de recul par rapport à l'enceinte du domaine.

Article 8. AU5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

Article 9. AU5 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10. AU5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 11. AU5 – ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

Article 12. AU5 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

Article 13. AU5 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Non réglementé

Article 14. AU5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A a une vocation essentiellement agricole. Elle couvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend deux secteurs :

- Ai : correspondant aux secteurs sujets au risque d'inondation
- Ao : correspondant aux secteurs du terroir classé an AOC (appellation d'origine contrôlée) et/ou au secteur d'approche visuelle du village.

Dans ces deux secteurs, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Il existe un plan de prévention du risque inondation, dont certaines parties des zones A, Ai ou Ao sont concernées. Elles devront respecter les dispositions applicables du PPRI qui s'impose au règlement du PLU.

Article 1. A – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas nécessaires et liées au fonctionnement de l'exploitation agricole et qui ne sont pas compatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation agricole
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires au projet de construction autorisée ou à l'exploitation agricole, sauf pour les installations et équipements présentant un caractère d'intérêt général.
- Toute construction dans les secteurs indicés d'un i ou d'un o (Ai et Ao)
- Les terrains de camping de plus de 25 places, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les résidences mobiles de loisirs,
- Les carrières et les gravières,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement si elles présentent des risques ou des nuisances pour la sécurité des biens et des personnes, sauf celles liées à l'exploitation agricole.
- Les activités artisanales, industrielles, les entrepôts, les hébergements hôteliers, les bureaux et les commerces.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation.

Article 2. A – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Est autorisée toute construction qui n'est pas interdite à l'article 1 et notamment :

- les structures et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (type viabilité) ;
- les bâtiments techniques à usage agricole nécessaire à l'exploitation :
 - les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole dont la superficie doit être proportionnée aux besoins de l'exploitation ;
 - les locaux liés à la vente et à la dégustation des produits de l'exploitation, en continuité avec les productions de l'exploitation agricole ;
- un bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et sans pouvoir dépasser une surface hors œuvre nette de 120 m² ;
- l'extension mesurée des bâtiments occupés à usage d'habitation, liés à une exploitation agricole, dans la limite de 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l'approbation du PLU ;
- à condition qu'il existe une exploitation agricole avec des bâtiments d'habitation peuvent être créés :
 - des chambres d'hôtes, des tables d'hôtes, des gîtes ruraux, des fermes auberges dans le corps bâti existant ou en extension ;
 - le camping à la ferme (6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires ;
 - une aire naturelle de camping (25 emplacements autorisés avec équipements sanitaires) ;
 - des installations liées au dressage de chevaux, à l'apprentissage de l'équitation ;
- les installations et dépôts classés ou non, directement liés à l'activité agricole ;
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants.

Dans le secteur Ai, seuls sont autorisés les travaux sur les bâtiments existants dont la finalité est de réduire la vulnérabilité des bâtiments par la création, par exemple d'un plancher refuge d'une superficie hors œuvre nette maximale de 50 m², pour les habitations et la mise hors d'eau pour les annexes et autres constructions liées à l'exploitation.

Article 3. A – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

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

Article 4. A – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

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

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Assainissement

A défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, les eaux usées, ainsi que les eaux industrielles, doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et après étude du sol permettant de définir la filière et les conditions de traitement des eaux.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit apporter la preuve que le système de traitement des eaux usées est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du sol (aptitude et dimensionnement).

Les eaux pluviales venant de l'imperméabilisation des sols générée par la construction et les aménagements extérieurs doivent être conduites vers les caniveaux ou fosses conçus à cet effet ou éliminées sur la propriété.

3. Électricité - Téléphone

Les raccordements et les branchements sur les réseaux publics pourront être établis en souterrain.

Article 5. A – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain doit avoir des caractéristiques compatibles avec les prescriptions définies par le système d'assainissement autonome retenu.

Article 6. A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, les distances sont : 15,00 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées avec au moins un recul de 5,00 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Article 7. A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4,00 mètres au moins des limites séparatives.

2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

Article 8. A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les nouvelles constructions doivent former un même volume architectural sur une même propriété.

Article 9. A – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10. A – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

Pour les hangars et installations d'activité agricole : 8,00 mètres maximum. Une surélévation peut être autorisée pour des raisons techniques liées à l'installation et à l'exploitation des engins nécessaires à l'exploitation et pour des raisons de mise hors risque d'inondation.

Pour les constructions d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 7,00 mètres.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont interdites.

Article 11. A – ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction devra être compatible avec l'environnement extérieur.

Les façades des constructions devront être enduites et les toitures en tuiles.

Les nouvelles constructions doivent former un même volume avec les éventuelles constructions existantes et être traitées dans le même esprit (revêtement des façades, toitures, volume ...) pour former une unité architecturale intégrée.

Article 12. A – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement induit par les opérations doit se faire en dehors des voies publiques.

Article 13. A – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Il est rappelé que le débroussaillage sur 50,00 mètres autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10,00 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées est obligatoire et que l'arrêté préfectoral en date du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 précise les obligations réglementaires dans ce domaine.

Article 14. A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

Dispositions applicables aux zones naturelles

N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N couvre le reste de l'espace naturel du territoire communal.

Article 1. N – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations incompatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- Toutes constructions nouvelles.
- Les terrassements et affouillements non nécessaires à la réalisation des extensions des constructions existantes.
- Les campings, caravanning et dépôts de voitures ou de caravanes.
- Les résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Article 2. N – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées :

- Les extensions des constructions d'habitation temporaire ou définitive que si la construction est, avant extension, hors d'eau et hors vent, que si elle est desservie par le réseau public d'eau potable et que si le terrain, après étude spécifique, permet un assainissement non collectif dans des conditions admises dans le département.
- Dans ce cas, l'extension est limitée à 30% de la SHON de la construction existante sans que la SHOB totale (initiale + extension) dépasse 50 m², une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Article 3. N – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie

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

Article 4. N – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Toute extension autorisée générant une desserte en eau potable doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif.

2. Assainissement

A défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, les eaux usées, ainsi que les eaux industrielles générées par une extension doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et après étude du sol permettant de définir la filière et les conditions de traitement des eaux usées.

3. Électricité - Téléphone

Sans objet

Article 5. N – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain doit avoir des caractéristiques compatibles avec les prescriptions définies par le système d'assainissement autonome retenu nécessitées par l'extension autorisée.

Article 6. N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions sont possibles si le recul est de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies communales, de 15,00 mètres par rapport aux routes départementales.

Article 7. N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

Article 8. N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

Article 9. N – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10. N – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions autorisées ne peut être supérieure à celle de la construction existante.

Article 11. N – ASPECT EXTÉRIEUR

Les extensions et constructions nouvelles devront être compatibles avec l'environnement extérieur et être conçues en harmonie de couleur, de matériaux, d'ouvertures et de toiture avec la construction existante.

Article 12. N – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules induit par les opérations doit se faire hors des voies publiques.

Article 13. N – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Sans objet

Article 14. N – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NP

La zone Np couvre le secteur non-construit du Château-Abbaye de Cassan. Dans ce secteur à forte vocation économique, culturelle et touristique, sont autorisés les aménagements paysagers, jardins, parcs, plantations d'essences locales ainsi que les équipements nécessaires aux besoins et au bon fonctionnement de la zone.

Article 1. NP – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir l'orientation d'aménagement.

Article 2. NP – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Voir l'orientation d'aménagement.

Sont autorisés les aménagements paysagers, jardins, parcs, plantations d'essences locales, parkings et les équipements nécessaires aux besoins et au bon fonctionnement de la zone (bassin en eau, belvédère, systèmes de rétention d'eau, assainissement autonome...)

Article 3. NP – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Sans objet

2. Voirie

Sans objet

Article 4. NP – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau

Sans objet

2. Assainissement

Sans objet

3. Eaux pluviales

Sans objet

4. Électricité - Téléphone

Sans objet

Article 5. NP – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6. NP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

**Article 7. Np – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SÉPARATIVES**

Sans objet

**Article 8. Np – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Sans objet

Article 9. Np – EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 10. Np – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article 11. Np – ASPECT EXTÉRIEUR

Un sol en stabilisé et un traitement végétal accompagneront tout projet de parc de stationnement, pour en favoriser l'intégration paysagère.

Aux abords de la RD13, les traitements seront réalisés en harmonie avec le traitement actuel de la RD13 d'une part, et dans l'esprit de valorisation du Monument Historique d'autre part. Un soin tout particulier et une cohérence seront apportés.

Article 12. Np – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet

Article 13. Np – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Sans objet

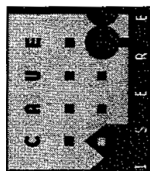
Article 14. Np – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

Annexes

FICHE CONSEIL : Panneaux solaires / Cellules Photovoltaïques

J'envisage la pose de panneaux solaires ou de cellules photovoltaïques sur la toiture de ma maison, ou sur une construction existante ...



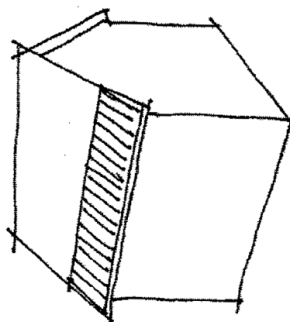
Même si la Commune souhaite encourager la mise en œuvre de ce type de dispositif afin notamment de favoriser les initiatives de développement des énergies propres et renouvelables sur son territoire, il n'en reste pas moins que ces implantations ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale du site bâti et du cadre de vie.

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Cette fiche, réalisée avec l'appui de Madame Valérie CARGNEL, Architecte Conseil de la Commune et du CAUE, propose quelques principes de base* qui vous permettront de répondre à cette préoccupation ...

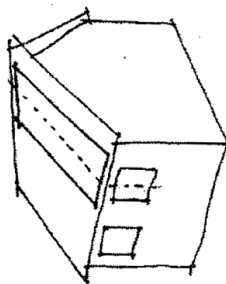
Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

1 - Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse.
C'est la plus discrète en terme d'insertion. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.

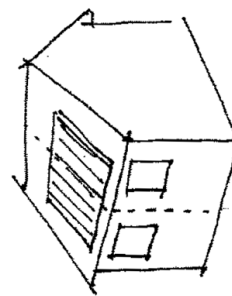


C'est d'une manière générale la solution la plus souhaitable ...

2 - En fonction de la surface de toiture par rapport à la surface de panneaux, d'autres solutions peuvent être envisagées



- On crée un axe par rapport à l'ouverture située en dessous, on pose les panneaux de part et d'autre de cet axe.
(surface dispositif < surface de la toiture)



- Si la façade est symétrique et si la surface des panneaux est trop importante, on pose alors les panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.

* Chaque projet est unique. C'est pourquoi la Commune a mis en place un service de Consultance Architecturale en collaboration avec le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) afin de permettre aux Voreppins d'en discuter en amont et gratuitement. Les permanences ont lieu le 1^{er} lundi de chaque mois de 9h00 à 12h00 et uniquement sur rendez-vous (04.76.50.47.52) ... N'hésitez pas !!!



COMMUNE DE ROUJAN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME