

REYNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

3-1 Règlement



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

Historique du document d'urbanisme

Approbation du Plan d'Occupation des Sols le 14 Juillet 1986

1^{ère} Modification approuvée le 27 avril 1987

2^{ème} Modification approuvée le 12 Octobre 1987

3^{ème} Modification approuvée le 20 Décembre 1988

4^{ème} Modification approuvée le 21 Décembre 1990

5^{ème} Modification approuvée le 30 Mars 1992

6^{ème} Modification approuvée le 20 Octobre 1995

7^{ème} Modification approuvée le 13 Novembre 2001

8^{ème} Modification approuvée le 15 Mars 2002

Mise à jour du POS (DUP du Pont du Vila)

9^{ème} Modification approuvée le 14 Décembre 2006

10^{ème} Modification approuvée le 4 Mars 2008

1^{ère} Modification simplifiée approuvée le 10 Janvier 2011

2^{ème} Modification simplifiée approuvée le 30 Septembre 2015

Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26).

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre 1 : Zone UA	7
Chapitre 2 : Zone UB	16
Chapitre 3 : Zone UC	26
Chapitre 4 : Zone UE	32
Chapitre 5 : Zone UV	40
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
Chapitre 1 : Zone 1AU	49
Chapitre 2 : Zone 2AU	59
Chapitre 3 : Zone 3AU	61
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	63
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	73
ELEMENTS PROTEGES L.151-19 & L.151-23.....	82
CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS (L151-11°)	110
NUANCIER	116
ANNEXES	123
Annexe n°1 : Lexique national d'urbanisme	124
Annexe n°2 : Articles d'ordre public	126
Annexe n°3 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique.....	130
Annexe n°4 : Exemples d'aménagements propices pour la faune	131
Annexe n°5 : Guide du CAUE pour le choix des essences et des plantations.....	132
Annexe n°6 : Liste noire des espèces invasives.....	141
Annexe n°7 : Voiries communales et chemins ruraux	142

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) Les articles L.111-6 à L.111-10, L.111-13, L.111-15 et L.111-23, et L.421-4 ;
- 3) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins et/ou avec des aplats de couleurs.

Autres dispositions :

« **Le surzonage** » (éléments prescriptifs se superposant au zonage)

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- **Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 et R.151-6 à R.151-8)
- **Le secteur de préservation et développement de la diversité commerciale** définis par l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- **Les Espaces Boisés Classés** (EBC) qui concernent les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1° et L.113-2°)
- **Les Emplacements Réservés** (ER) dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende
- **Les éléments remarquables à préserver** au titre du L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A** (L.151-11°).

Demande d'autorisation pour les rejets d'eaux pluviales dans les fossés des Routes Départementales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Ouvrage de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisés.

Chemins vicinaux et communaux

Les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les voiries communales et les chemins ruraux sont proscrits. Les voiries communales et les chemins ruraux sont répertoriés dans des tableaux versés en annexe n°7 du présent règlement. Ces mêmes tableaux et un plan représentant les voiries communales et chemins ruraux sont versés dans un sous-dossier spécifique du dossier du PLU « Annexes ».

Permission de voirie

Tout projet de création d'accès sur les voies publiques devra préalablement faire l'objet d'une permission de voirie. Un retrait des portails d'accès ou des barrières vis-à-vis des bords de chaussée pourra être imposé. Ceci afin de permettre l'arrêt momentané d'un véhicule durant le temps nécessaire à leur ouverture et leur fermeture, en vue notamment de sécuriser les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules et de ne pas engendrer de risques pour la circulation routière.

Nuancier pour la couleur des façades & harmonisation et finalisation avec la construction principale

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, pan de bois, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Principes d'intégration architecturale des dispositifs d'énergie et autres éléments additifs au volume global de la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire. La mise en forme de ces éléments doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aérofrigorifères (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) et les ouvrages en saillie tels que conduits de fumée en applique doivent être imperceptibles depuis l'espace public. A défaut les dispositifs aérofrigorifères doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Les dispositifs aérofrigorifères doivent être situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins.

Ouverture des portes, portails et barrières hors de l'espace public

L'ouverture des portes, portails et barrières doit impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un système coulissant ; elle est proscrite sur l'emprise des voies publiques.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux. Il est toutefois recommandé de s'aligner avec les clôtures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

La hauteur du mur bahut ne doit pas excéder 1,50 mètre.

L'aspect des clôtures et leur hauteur sont susceptibles d'être règlementés de façon plus contraignante en fonction de la localisation du terrain ou non dans une zone soumise au risque inondation (crue torrentielle ou érosion par ravinement) et/ou au risque de glissement de terrain. Si le terrain est concerné par l'un de ces risques c'est la réglementation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) qui s'applique (orientation et perméabilité à au moins 80% des clôtures et limitation de la hauteur du mur bahut à 25 cm).

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en section n'excédant pas 3 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Il peut être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4) :

- Dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- Dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- Dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

S'y ajoutent 3 autres types de dérogations, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, concernant seulement les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (L153-5 / Loi n°2015-992 du 17 août 2015 – art. 7) :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la morphologie urbaine dense où les constructions sont généralement établies en ordre continu avec un caractère architectural affirmé. La vocation est l'habitat mais les commerces et activités économiques compatibles y sont également admis.

Elle s'étend sur un peu plus de 5 hectares avec 5 entités localisées au village, au « Pont », au « Vila » (2) et à la Cabanasse.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain)
- Par le secteur de préservation et développement de la diversité commerciale définis par l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme (au « Pont »)
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (n°7, n°8 et n°9)
- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (Restaurant « Can Fouste », bâtisse voisine de l'autre côté de la RD15, vitrail au Vila et Trame bleue des cours d'eau)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UA - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 4) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 5) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 6) Les villages vacances
- 7) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 8) Les carrières

Sont limités / encadrés :

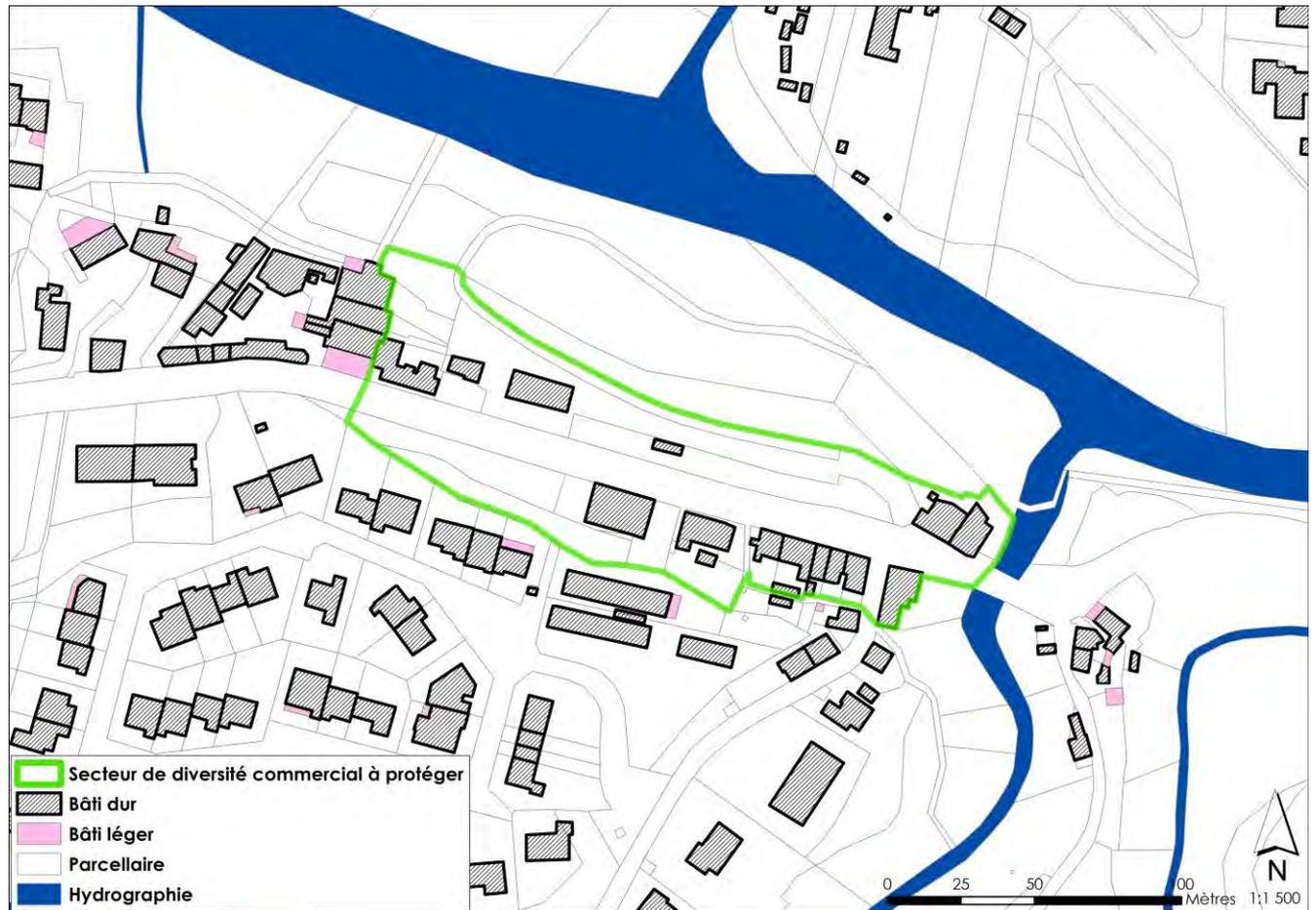
- 1) Les constructions et installations destinées au commerce et activités de service et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 3) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition :
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.
- 4) Les constructions annexes à la condition de se limiter à 2 unités (sans compter les piscines) et qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.

UA - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans l'objectif de protéger les commerces et favoriser la diversité commerciale (commerce de détail et de proximité), le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services est interdit le long de la RD115 dans le secteur du « Pont ».

Ce secteur est identifié sur le règlement graphique et ci-après.

Les réhabilitations le long de ces axes peuvent prévoir la création de surfaces commerciales et/ou de services en rez-de-chaussée.



UA - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale ;
- ✓ Pour des motifs avérés d'amélioration de la conception (fonctionnalité, luminosité, etc...) et uniquement si l'alignement est restauré par la réalisation de murs ou de porches en continuité des façades bâties.

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

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie peut être autorisée :

- ✓ Lorsque le terrain voisin n'est pas construit ;
- ✓ S'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative ;
- ✓ Pour tenir compte de la topographie des lieux, de la forme de la parcelle ou du bâti préexistant.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m², doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas règlementée.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions n'est pas règlementée.

UA - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet 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 ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

UA - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

UA - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent accepter d'autres dispositions.

En effet le bénéficiaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2 roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	Deux places de stationnement ou de garage par logement	
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Deux places de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de plancher	
Commerce de gros	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre	
Cinéma	Non réglementé	
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Industrie	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

UA - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

UA - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère majoritairement résidentiel et pour l'essentiel sous la forme de pavillons. Elle accueille également des activités économiques compatibles avec l'habitat (restauration, ...).

Elle s'étend sur près de 48 hectares et se localise à la « Forge », au « Vila », au « Pont », à « Riuros » ou secteur de la « Palmère », à la « Cabanasse » et entre le pont de Reynès et la chapelle Saint-Paul.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « UB »
- ⇒ Le secteur « UBa » qui correspond à une « dent creuse » d'une superficie d'un peu plus de 8000 m² et située le long de la voie communale n°9 ou route de la « Palméra ». Son aménagement est soumis à une opération d'aménagement dite « d'ensemble » et doit être compatible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques
- Par la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain)
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (n°10b et n°11)
- Par un élément remarquable à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (forge à la « Forge »)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UB - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions appartenant à la sous-destination de commerce de gros
- 3) Les constructions appartenant à la sous-destination d'industrie
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations appartenant aux sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) En sus, les constructions appartenant aux sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et de bureau sont autorisées à la condition de ne pas dépasser une superficie de vente, d'accueil ou de stockage de plus de 100 m².
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 4) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.
- 5) Les constructions annexes à la condition de se limiter à 2 unités (sans compter les piscines) et qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.

Dans le secteur UBa, toutes les destinations, sous-destinations de constructions et installations admises précédemment sont autorisées sous réserve de respecter les règles supplémentaires suivantes :

- ✓ D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité du secteur concerné ;
- ✓ D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur concerné.

UB - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UB - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

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

- ✓ Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ;
- ✓ Le long des voies intérieures, dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble), afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;
- ✓ Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les clôtures doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres par rapport à l'axe de la chaussée sauf le long des RD15 et RD115.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :

- ✓ Dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes
- ✓ Dans le cas de parcelle de forme géométrique irrégulière
- ✓ Lors de la réalisation de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale
- ✓ Lorsqu'un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur fonds voisin et de hauteur sensiblement égale
- ✓ Dans le cadre d'opération d'aménagement dite « d'ensemble »

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m², doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas réglementée sauf en UBa où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de l'assiette de l'opération.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 8 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

UB - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet 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 ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

UB - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

UB - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent accepter d'autres dispositions.

En effet le bénéficiaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Espace vélo :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes ainsi que pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec en plus 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisées doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2 roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	<p><u>Dans le secteur UB</u> : Deux places de stationnement ou de garage par logement</p> <p><u>Dans le secteur UBa</u> : Deux places de stationnement ou de garage sur le terrain de la construction et 1 place de stationnement sur l'espace public par logement soit 3 places au total. Les places à réaliser par logement pourront être mutualisées pour aménager une aire de stationnement globale.</p>	Pour les immeubles d'habitation un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Deux places de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre	
Cinéma	Non réglementé	
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

UB - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour la nouvelle et unique voirie à créer dans le secteur UBa, la largeur de la plate-forme doit être au minimum de 8 mètres. Cette nouvelle voie doit être accompagnée au minimum d'un trottoir qui doit être adapté aux Personnes A Mobilité Réduite (PMR).

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

UB - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans le secteur UBa, le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'accueil de camping, caravanning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Parc Résidentiels de Loisirs (PRL). Elle accueille le camping « Aloha Camping Club » situé à la « Forge » entre la RD115 et la route du « Collet ».

Elle s'étend sur près de 5 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UC - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation et les annexes
- 3) Les constructions appartenant aux sous-destinations d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros
- 4) Les constructions appartenant aux sous-destinations d'industrie et de centre de congrès et d'exposition
- 5) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 6) Les carrières

Sont limités / encadrés :

Toute extension du camping nécessite la réalisation préalable en frange Ouest de la zone d'une clôture permettant de créer un masque visuel et une isolation phonique par rapport aux habitations limitrophes. L'extension ne doit pas aboutir à l'augmentation des nuisances liées au bruit.

- 1) Les constructions et installations appartenant aux sous destinations de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, et de bureau sont autorisées sous réserve de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) Les terrains de camping, les aires de stationnement des caravanes, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 4) Les constructions à usage de piscine, à condition
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants ;
 - ✓ D'être en lien avec le fonctionnement de la zone
 - ✓ De faire l'objet d'une étude préalable sur les nuisances phoniques et visuelles.

UC - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UC - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 8 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

UC - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet 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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

UC - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

UC - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

UC - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

UC - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

CHAPITRE 4 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques, culturelles, sportives ou culturelles. A ce jour elle accueille un garage, un supermarché, une jardinerie et une maison de culte.

Elle s'étend sur 2,15 hectares et se localise à la Cabanasse le long de la RD115 près de la limite communale avec Céret.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation
- 3) Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation
- 4) Les constructions appartenant aux sous-destinations de d'hébergement hôtelier et touristique
- 5) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 6) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 7) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 8) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 9) Les villages vacances
- 10) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 11) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations appartenant aux sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de cinéma sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) Les constructions et installations appartenant aux sous destinations d'industrie, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

UE - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UE - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD115.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

UE - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet 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 ».

UE - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

UE - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent accepter d'autres dispositions.

En effet le bénéficiaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Espace vélo :

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2 roues non motorisés
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Deux places de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de plancher	
Commerce de gros	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Cinéma	Non réglementé	
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Industrie	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

UE - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

UE - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

CHAPITRE 5 : ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au lotissement du « Vert Vallon » crée ex-nihilo dans les années 1960-1970 entre le Village et le Pont.

Elle s'étend sur 13,65 hectares.

Désormais intégralement construite et partiellement densifiée, seules des extensions et des annexes encadrées des constructions existantes à vocation d'habitat sont admises dans cette zone.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

UV - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 4) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 5) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes sauf dans le secteur Nt
- 6) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 7) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 8) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 9) Les villages vacances sauf dans le secteur Nt
- 10) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 11) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés sous réserve :
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus de 30 m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 20 % l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLU ;
 - ✓ De ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale ;
 - ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées (cela relève d'autres législations mais peut-être que la Commune veut insister dessus, ...) ;
 - ✓ Que la défense incendie soit assurée (cela relève d'autres législations mais peut-être que la Commune veut insister dessus, ...) ;
- 2) La création d'annexes pour les constructions existantes à destination d'habitation est admise, à compter de l'approbation du PLU, à condition :
 - ✓ De se limiter à la création de 2 annexes, piscine comprise (2 annexes de type garage, abris de jardin, cuisine d'été, local piscine, ... ou 1 piscine et une autre annexe) ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 16 m² ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur

- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 4) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition :
- ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.

UV - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UV - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer et à une distance d'au moins 15 mètres des routes départementales.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 16 m² doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 16 m².

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 8 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

UV - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

«Le projet 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».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente pour les constructions destinées à l'habitation doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits des constructions destinées à l'habitation doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

UV - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

UV - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

UV - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les voiries communales et les chemins ruraux sont proscrits. Les voiries communales et les chemins ruraux sont répertoriés dans des tableaux versés en annexe n°7 du présent règlement. Ces mêmes tableaux et un plan représentant les voiries communales et chemins ruraux sont versés dans un sous-dossier spécifique du dossier du PLU « Annexes ».

UV - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation essentielle d'habitat. Elle se situe à la « Forge » entre la RD115 et la voie verte aménagée sur l'ancienne voie ferrée.

Elle s'étend sur moins de 1 hectare.

Son aménagement est soumis à une opération d'aménagement dite « d'ensemble » et doit être compatible avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;
- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

1AU - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions appartenant à la sous-destination de commerce de gros
- 3) Les constructions appartenant à la sous-destination d'industrie
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Toutes les destinations, sous-destinations de constructions et installations admises dans la zone sont autorisées sous réserve :
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité du secteur concerné ;
 - ✓ D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur concerné.
- 2) En sus, les constructions et installations appartenant aux sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) En sus, les constructions appartenant aux sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et de bureau sont autorisées à la condition :
 - ✓ De se limiter à 1/3 maximum de la superficie de plancher correspondant à l'habitation ;
 - ✓ De ne pas dépasser une superficie de vente, d'accueil ou de stockage de plus de 100 m².
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

- 5) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition
- ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.
- 6) Les constructions annexes à la condition de se limiter à 2 unités (sans compter les piscines) et qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants en termes d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.

1AU - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

1AU - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

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

- ✓ Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ;
- ✓ Le long des voies intérieures, dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble), afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :

- ✓ Dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;
- ✓ Lors de la réalisation de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale
- ✓ Lorsqu'un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur fonds voisin et de hauteur sensiblement égale

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m² doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas réglementée.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîçage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

1AU - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

«Le projet 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 ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

1AU - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

1AU - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Les obligations de création de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent accepter d'autres dispositions.

En effet le bénéficiaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Espace vélo :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes ainsi que pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec en plus 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2 roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	Deux places de stationnement ou de garage sur le terrain de la construction et 1 place de stationnement sur l'espace public par logement soit 3 places au total. Les places à réaliser par logement pourront être mutualisées pour aménager une aire de stationnement globale.	Pour les immeubles d'habitation un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail	Deux places de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Deux places de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre	
Cinéma	Non réglementé	
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés sauf si elles sont remplacées.

1AU - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

L'accès à la zone doit respecter le principe d'aménagement y étant relatif dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Dans le cadre de la création de nouvelles voies, la largeur de la plate-forme doit être au minimum de 8 mètres. Ces nouvelles voies doivent être accompagnées au minimum d'un trottoir qui doit être adapté aux Personnes A Mobilité Réduite (PMR).

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

1AU - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

La création des réseaux et dispositifs « Alimentation en Eau Potable » nécessaires ainsi que la mise en capacité du système sont à la charge du constructeur.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

La création des réseaux et dispositifs « Eaux Usées » nécessaires ainsi que la mise en capacité du système sont à la charge du constructeur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les travaux concernant les réseaux de voies et/ou de mise en terre du réseau électrique doivent comporter des emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future « bloquée » à vocation essentielle d'habitat. Elle se situe sur la partie Est de la « Forge ».

Elle s'étend sur un peu plus de 5 hectares.

L'objectif est notamment de réorganiser l'urbanisation linéaire existante le long de la RD115 et qui s'est développée de façon plus ou moins désorganisée sur les fonds de parcelles construites et le long des voies secondaires.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement suite à une Modification du PLU.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être produite lors de cette Modification.

L'aménagement doit être soumis à une opération d'aménagement (dite « d'ensemble »).

La réalisation d'un pourcentage minimal de logements à caractère social doit être imposée.

L'aménagement de cette zone est soumis à la réalisation d'une station d'épuration suffisamment dimensionnée ou à un raccord aux stations d'épuration de Céret ou d'Amélie-les Bains.

I] : « USAGE DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS »

2AU - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2AU - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU - II.4) STATIONNEMENT

III] EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AU - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

2AU - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

CHAPITRE 3 : ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future « bloquée ». Elle se situe sur la frange Ouest du « Pont »

Elle s'étend sur un peu plus de 3 hectares.

L'objectif est de créer une nouvelle centralité administrative et économique avec une diversité de l'habitat.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement suite à une Modification du PLU.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être produite lors de cette Modification.

L'aménagement doit être soumis à une opération d'aménagement (dite « d'ensemble »).

La réalisation d'un pourcentage minimal de logements à caractère social doit être imposée.

L'aménagement de cette zone est soumis à la réalisation d'une station d'épuration suffisamment dimensionnée ou à un raccord aux stations d'épuration de Céret ou d'Amélie-les Bains.

I] : « USAGE DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS »

3AU - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

3AU - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

II] CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

3AU - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3AU - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3AU - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3AU - II.4) STATIONNEMENT

III] EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3AU - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3AU - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle représente environ 17% du territoire communal et s'étend sur près de 470 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques
- Par la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).
- Par l'Espace Boisé Classé près du Mas « Santol » (portant aussi sur la zone Naturelle)
- Par des éléments remarquables à protéger au titre du L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (Trame bleue des cours d'eau)
- Par des Mas pouvant faire l'objet de changement de (L151-11°), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors qu'il n'engendre pas d'extension et préserve « l'enveloppe » initiale de la construction (Mas Casals et 2 Mas près de la chapelle Saint-Paul)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

A - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation (et aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 3) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes sauf le camping à la ferme dans la cadre de la diversification des exploitations agricoles
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les activités de diversification (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...) sont autorisées à condition :
 - ✓ D'être destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation ;
 - ✓ Qu'elles correspondent à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ou à défaut à la réglementation en vigueur applicable en la matière ;
 - ✓ Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les constructions et installations appartenant à la sous-destination de logement sont autorisées sous réserve :
 - ✓ De correspondre à une exploitation agricole ou d'élevage dont la viabilité se justifie par la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ; ou à défaut qui se justifie par d'autres critères issus de la réglementation en vigueur applicable en la matière (temps de travail, revenu, ...) ;
 - ✓ Qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (directement liées à une exploitation agricole et au statut d'agriculteur du pétitionnaire) ;
 - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création de plus d'un logement par exploitation ;

- ✓ D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contiguës à ces derniers ;
 - ✓ Ou à défaut d'être établies à proximité immédiate du siège d'exploitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 20 mètres vis-à-vis de ce dernier, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ Que la surface y étant dédiée n'excède pas une surface de plancher de plus de 120 m² ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés sous réserve :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus de 30 m² la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 20 % l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale ;
 - ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées (cela relève d'autres législations mais peut-être que la Commune veut insister dessus, ...) ;
 - ✓ Que la défense incendie soit assurée (cela relève d'autres législations mais peut-être que la Commune veut insister dessus, ...) ;
- 4) La création d'un maximum de 2 annexes, piscine comprise (2 annexes de type garage, abris de jardin, cuisine d'été, local piscine, ... ou 1 piscine et une autre annexe), pour les constructions existantes à destination d'habitation est admise, à compter de l'approbation du PLU, à condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 15 m² ;
 - ✓ D'être établies à proximité immédiate de la construction existante à destination d'habitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 15 mètres vis-à-vis de cette dernière, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur
- 5) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition :
- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 6) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

- 7) Le changement de destination du ou des bâtiments existants identifiés sur le plan de zonage sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site avec une préservation intacte de l'enveloppe extérieure (seule une rénovation intérieure est autorisée)

A - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

A - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer et à une distance d'au moins 15 mètres des routes départementales.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 15 m² doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 15 m².

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 8 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

A - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

«Le projet 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 ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente pour les constructions destinées à l'habitation doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits des constructions destinées à l'habitation doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique et aux constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

A - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

A - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

A - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les voiries communales et les chemins ruraux sont proscrits. Les voiries communales et les chemins ruraux sont répertoriés dans des tableaux versés en annexe n°7 du présent règlement. Ces mêmes tableaux et un plan représentant les voiries communales et chemins ruraux sont versés dans un sous-dossier spécifique du dossier du PLU « Annexes ».

A - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Dans le cas d'une alimentation autre que par le réseau public, toute autorisation de construire ou d'aménager est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire de la preuve de la conformité de l'eau à usage de consommation. En outre, une autorisation préfectorale de délivrer l'eau au public devra être obtenue pour les établissements ouverts au public selon les normes en vigueur.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle représente 4/5^{ème} du territoire communal et couvre une superficie de plus de 2200 hectares.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques
- Par la servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Par la servitude PM1 résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp) approuvé le 22/10/2012 (risques inondation et mouvements de terrain).
- Par l'Espace Boisé Classé près du Mas « Santol » (portant aussi sur la zone Agricole)
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU (n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°10a et n°12)
- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L151-19° et L151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (Parc boisé du domaine Saint-Paul et son système de bassins, Chêne lauréat de France, Maison au croisement de la RD115 et du chemin de « Quintanès, « Font Calde », Grotte « Cova de la Dona », Ancien Moulin, Pont de l'ancien moulin, Carrière de talc et Trame Bleue)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

N - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 3) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes sauf dans le secteur Nt
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances sauf dans le secteur Nt
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les activités de diversification (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...) sont autorisées à condition :
 - ✓ D'être destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation ;
 - ✓ Qu'elles correspondent à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ou à défaut à la réglementation en vigueur applicable en la matière ;
 - ✓ Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les constructions et installations appartenant à la sous-destination de logement sont autorisées sous réserve :
 - ✓ De correspondre à une exploitation agricole ou d'élevage dont la viabilité se justifie par la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ; ou à défaut qui se justifie par d'autres critères issus de la réglementation en vigueur applicable en la matière (temps de travail, revenu, ...) ;
 - ✓ Qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (directement liées à une exploitation agricole et au statut d'agriculteur du pétitionnaire) ;
 - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création de plus d'un logement par exploitation ;
 - ✓ D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contiguës à ces derniers ;

- ✓ Ou à défaut d'être établies à proximité immédiate du siège d'exploitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 20 mètres vis-à-vis de ce dernier, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ Que la surface y étant dédiée n'excède pas une surface de plancher de plus de 120 m² ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés sous réserve :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus de 30 m² la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 20 % l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale ;
 - ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées (cela relève d'autres législations mais peut-être que la Commune veut insister dessus, ...) ;
 - ✓ Que la défense incendie soit assurée (cela relève d'autres législations mais peut-être que la Commune veut insister dessus, ...) ;
- 4) La création d'un maximum de 2 annexes, piscine comprise (2 annexes de type garage, abris de jardin, cuisine d'été, local piscine, ... ou 1 piscine et une autre annexe), pour les constructions existantes à destination d'habitation est admise, à compter de l'approbation du PLU, à condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 15 m² ;
 - ✓ D'être établies à proximité immédiate de la construction existante à destination d'habitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 15 mètres vis-à-vis de cette dernière, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur
- 5) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition :
- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 6) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

N - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

N - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer et à une distance d'au moins 15 mètres des routes départementales.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 15 m² doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 15 m².

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 8 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

N - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

«Le projet 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 ».

Généralités

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Se référer aux « Dispositions générales » du présent règlement.

Toitures

Le pourcentage de la pente pour les constructions destinées à l'habitation doit être compris entre 30 et 33 %.

Les toits des constructions destinées à l'habitation doivent obligatoirement être recouverts de tuiles en terre cuite rouge.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique et aux constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

N - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement et pourront se référer au Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) de la Commune versé dans les pièces annexes du PLU.

N - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

N - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé que les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les voiries communales et les chemins ruraux sont proscrits. Les voiries communales et les chemins ruraux sont répertoriés dans des tableaux versés en annexe n°7 du présent règlement. Ces mêmes tableaux et un plan représentant les voiries communales et chemins ruraux sont versés dans un sous-dossier spécifique du dossier du PLU « Annexes ».

N - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Dans le cas d'une alimentation autre que par le réseau public, toute autorisation de construire ou d'aménager est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire de la preuve de la conformité de l'eau à usage de consommation. En outre, une autorisation préfectorale de délivrer l'eau au public devra être obtenue pour les établissements ouverts au public selon les normes en vigueur.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Éléments protégés L.151-19 & L.151-23

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (à minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41 et R.151-43 & R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

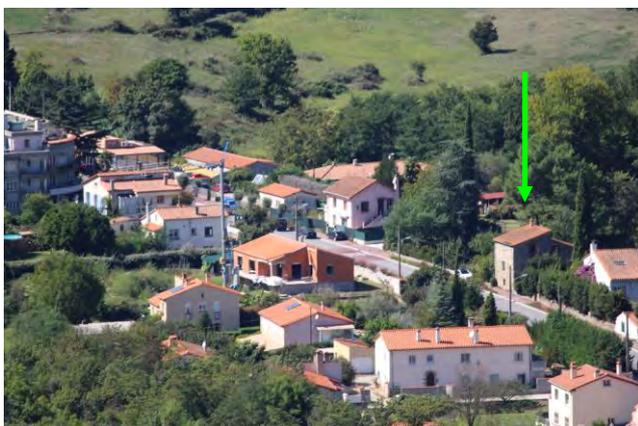
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

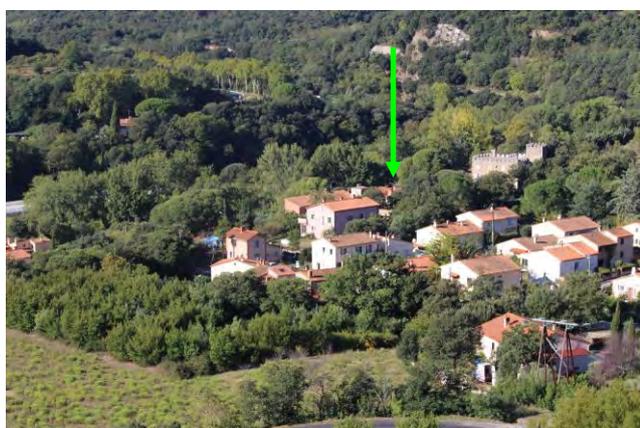
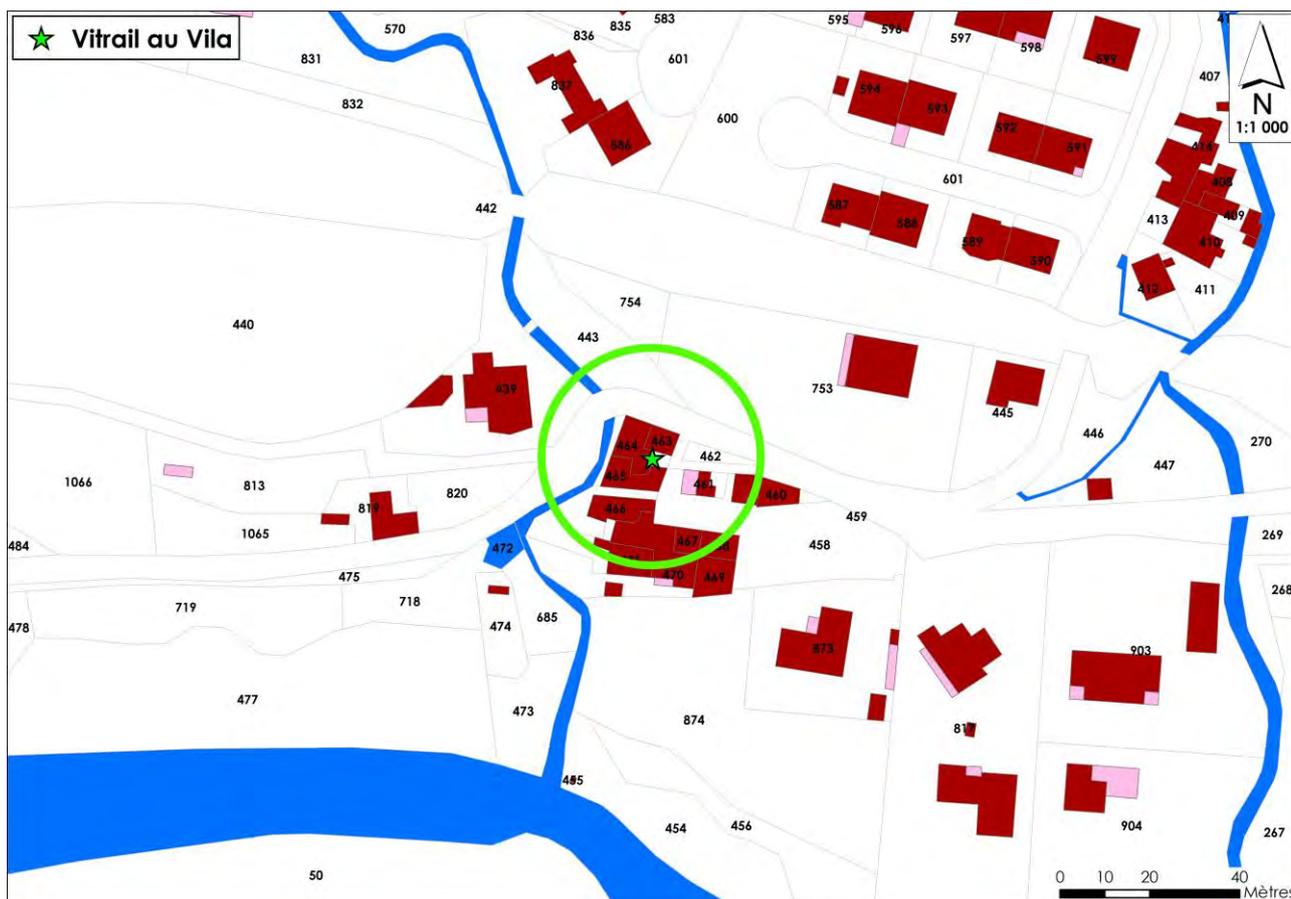
1) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-19°

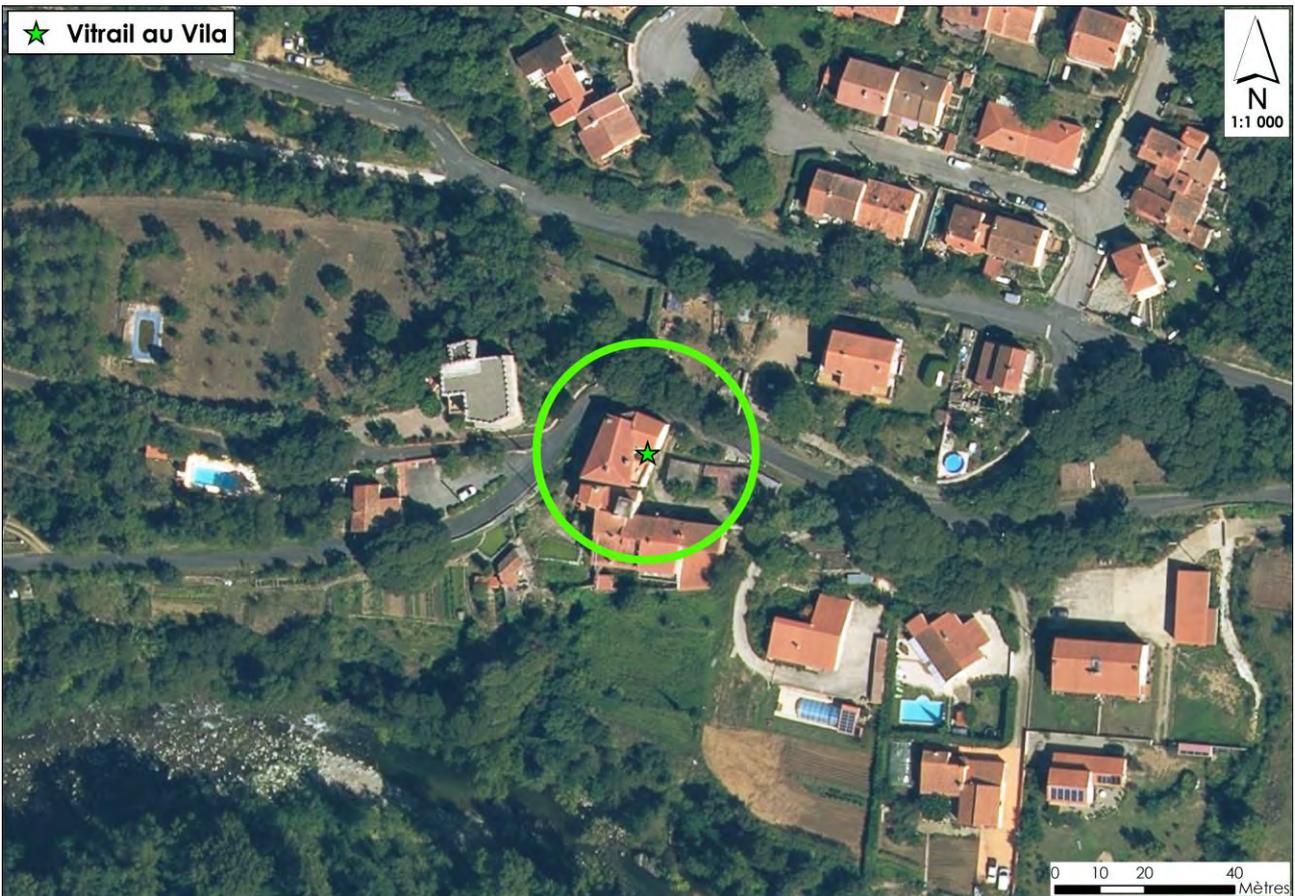
Dénomination	Parcelles et localisation
Ancienne forge à la « Forge »	Parcelle n°479 de la section cadastrale AP
Descriptif	
Il s'agit d'une ancienne forge située le long de la RD115 à la Forge du côté de l'entrée du territoire sur la commune d'Amélie les Bains.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	



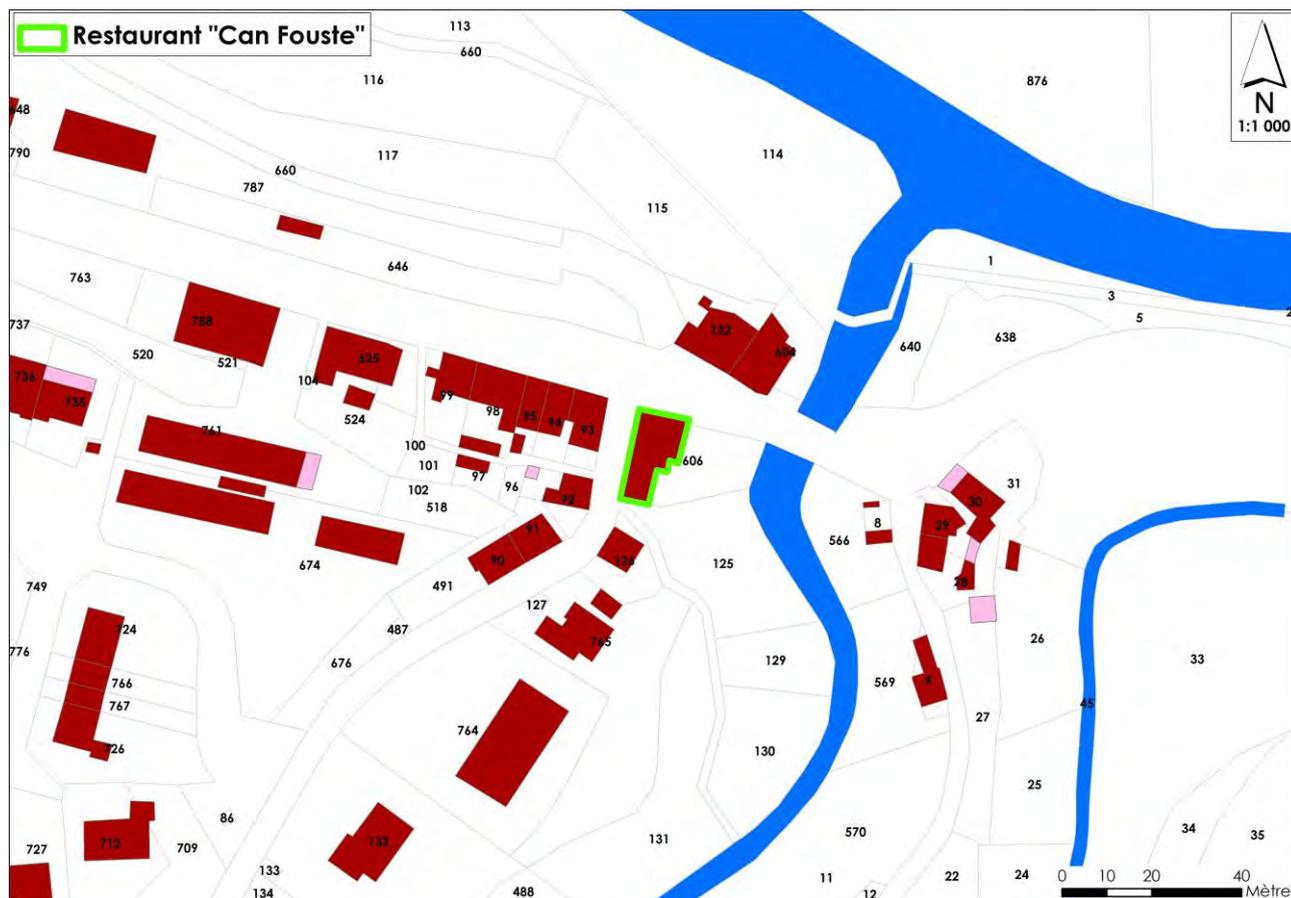


Dénomination	Parcelles et localisation
Vitrail au « Vila »	Parcelle n°460 de la section cadastrale AH
Descriptif	
Il s'agit d'un vitrail sur une ancienne bâtisse située en bord de RD15 au Vila à côté du Castell.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	



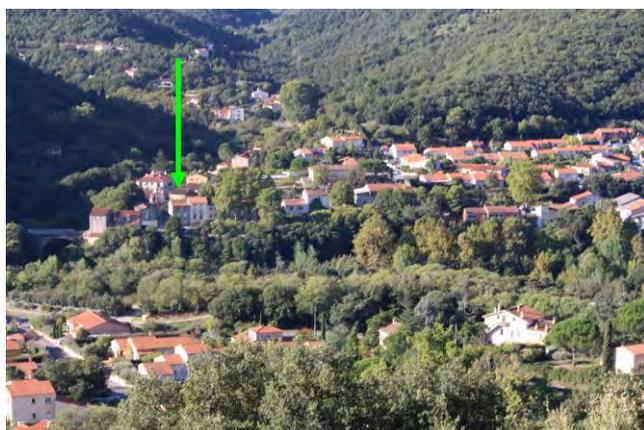
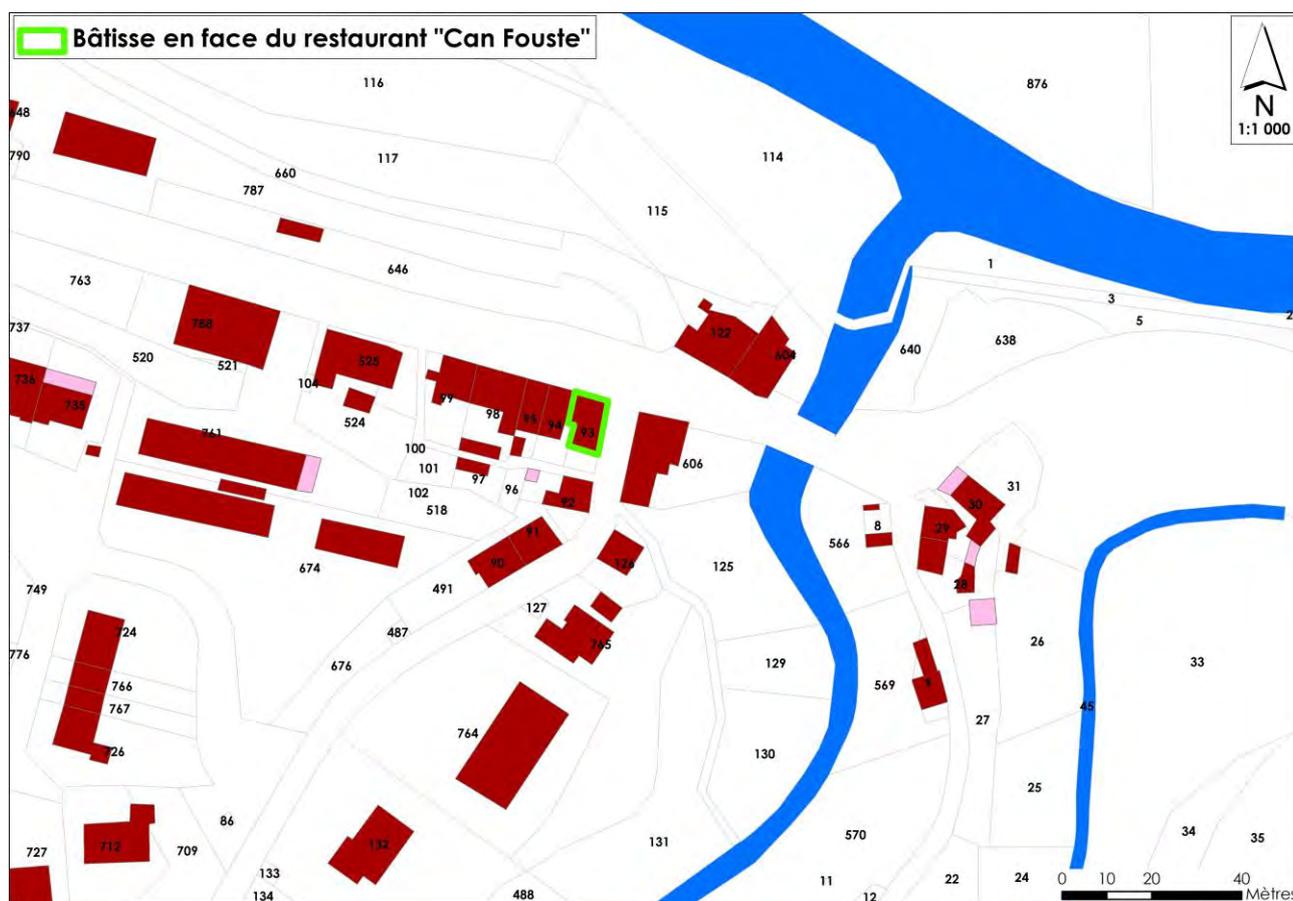


Dénomination	Parcelles et localisation
Restaurant « Can Fouste » au « Pont »	Parcelle n°606 de la section cadastrale AO
Descriptif	
Il s'agit d'un bâtiment identitaire fort du patrimoine et de la vie locale reynesienne. Il est situé au niveau de l'embranchement entre la RD115 et de la RD15 qui dessert le village à partir du Pont.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	





Dénomination	Parcelles et localisation
Bâtisse en face du restaurant « Can Fouste »	Parcelle n°93 de la section cadastrale AO
Descriptif	
Il s'agit d'un bâtiment identitaire fort du patrimoine et de la vie locale reynesienne. Il est situé en face du restaurant « Can Fouste » au niveau de l'embranchement entre la RD115 et de la RD15 qui dessert le village à partir du Pont.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	

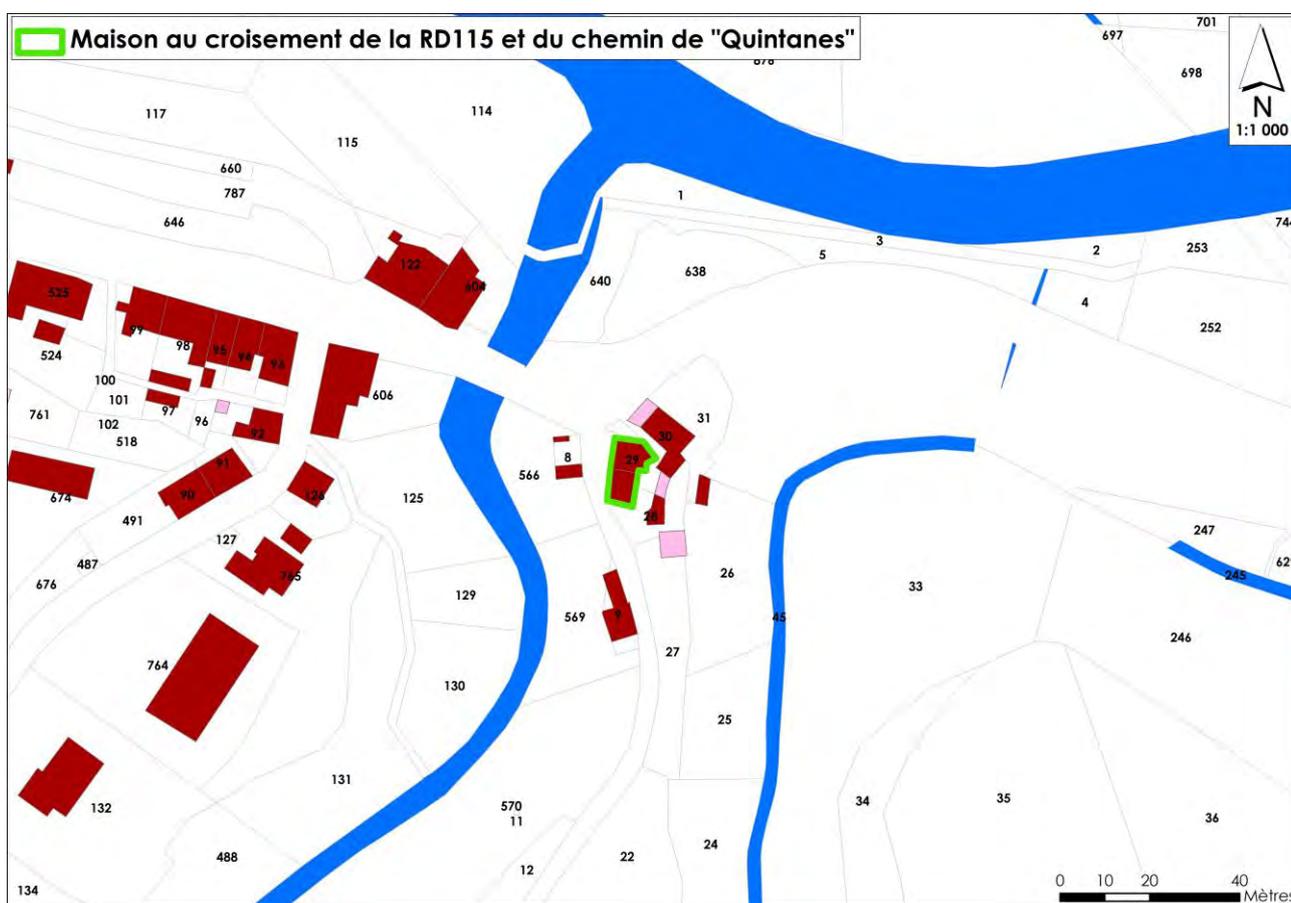




 Bâtisse en face du restaurant "Can Fouste"

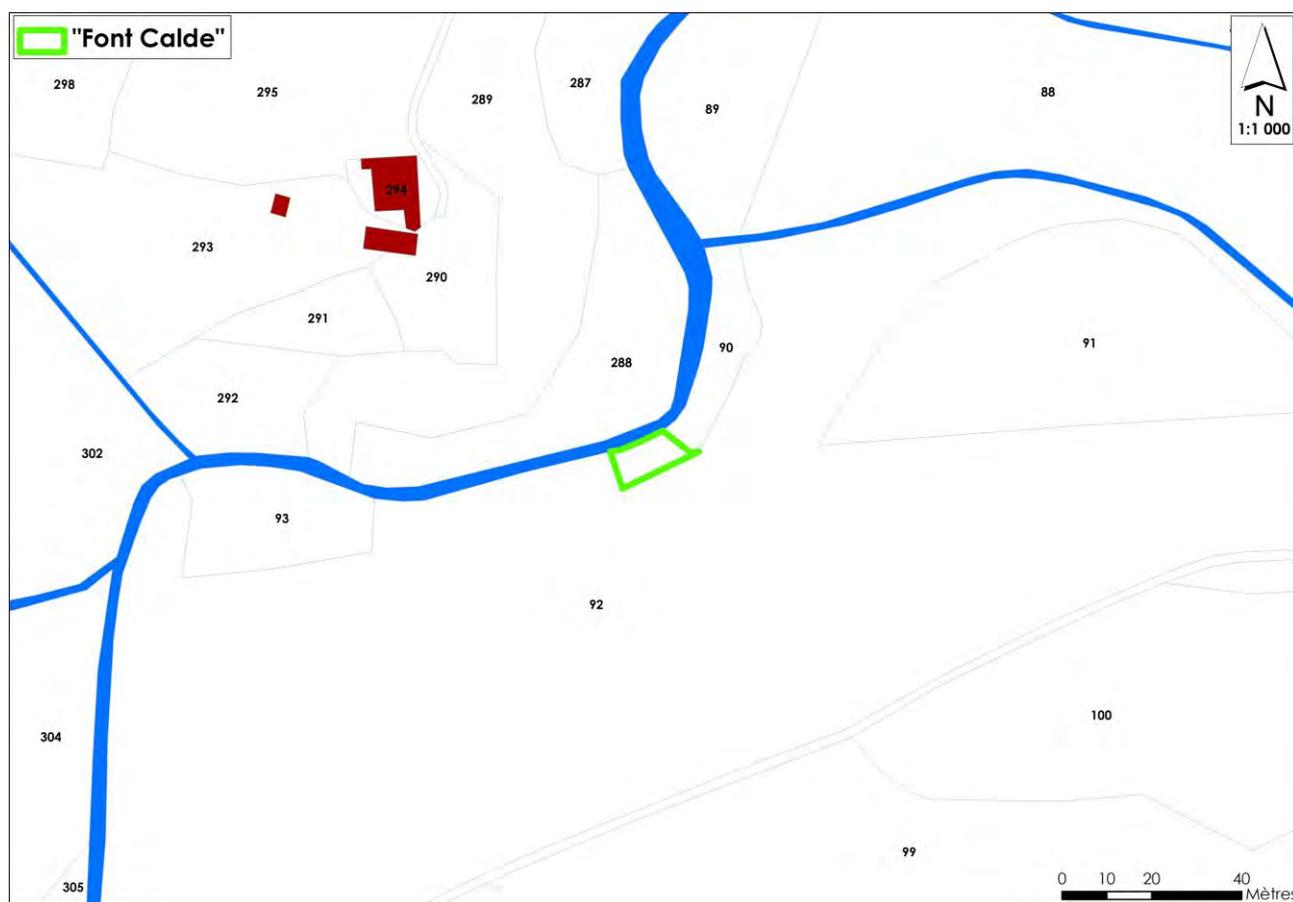


Dénomination	Parcelles et localisation
Maison au croisement de la RD115 et du chemin de « Quintanes »	Parcelles n°28 et 29 de la section cadastrale AK
Descriptif	
Il s'agit d'un bâtiment identitaire fort du patrimoine et de la vie locale reynesienne. Il est situé au croisement de la RD115 et du chemin de Quintanes au niveau du Pont au dessus de la rivière de Reynès.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	



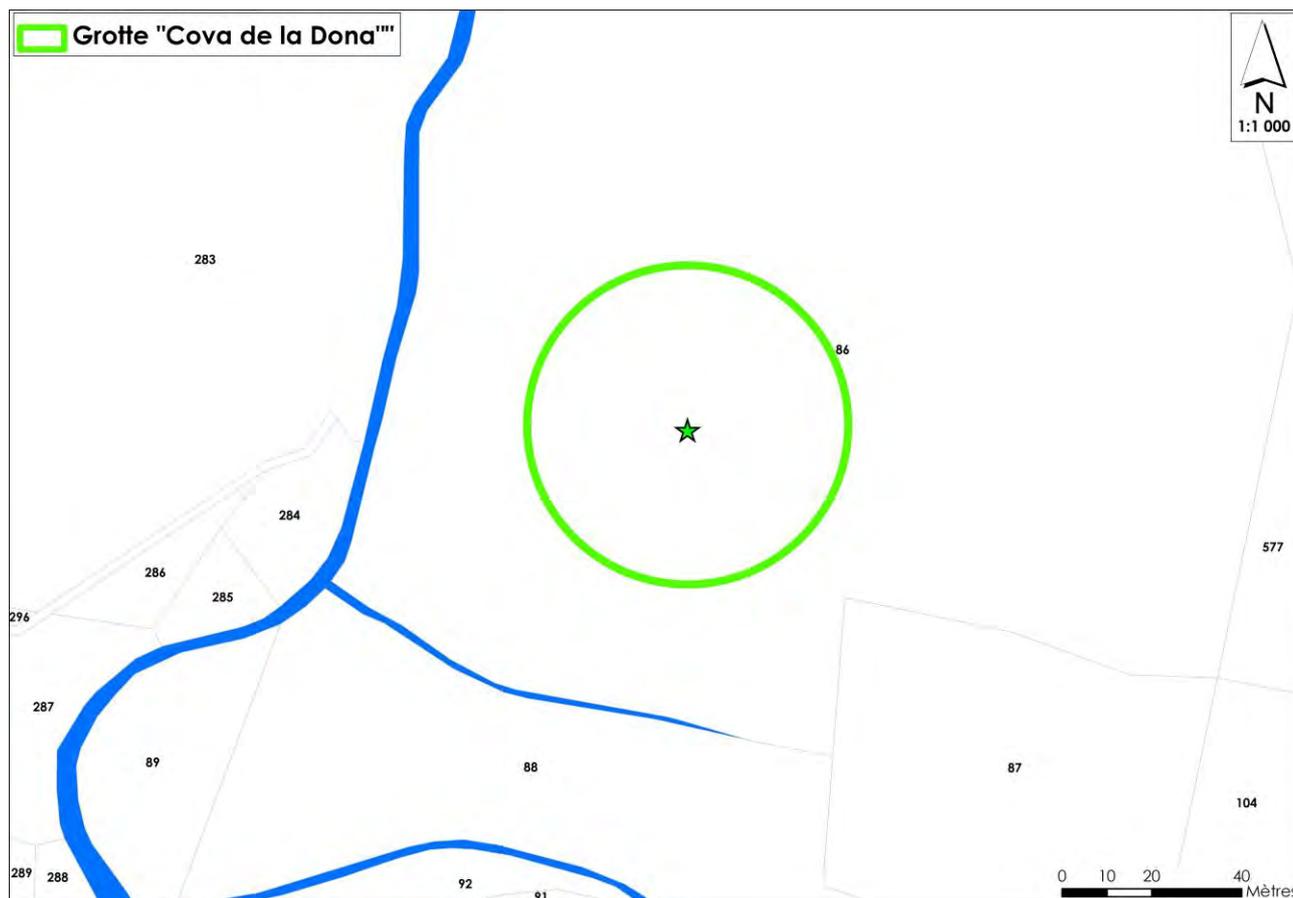


Dénomination	Parcelles et localisation
« Font Calde »	Parcelle n°92 de la section cadastrale AM
Descriptif	
Il s'agit d'une résurgence d'eau chaude au sortir du village en direction du Sud pour rejoindre la Forge par la route du Collet. Ce bassin d'eau chaude reste à une température constante entre 26°C et 28°C.	
Objectifs	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager 2. Mettre en valeur la fontaine et ses abords 	



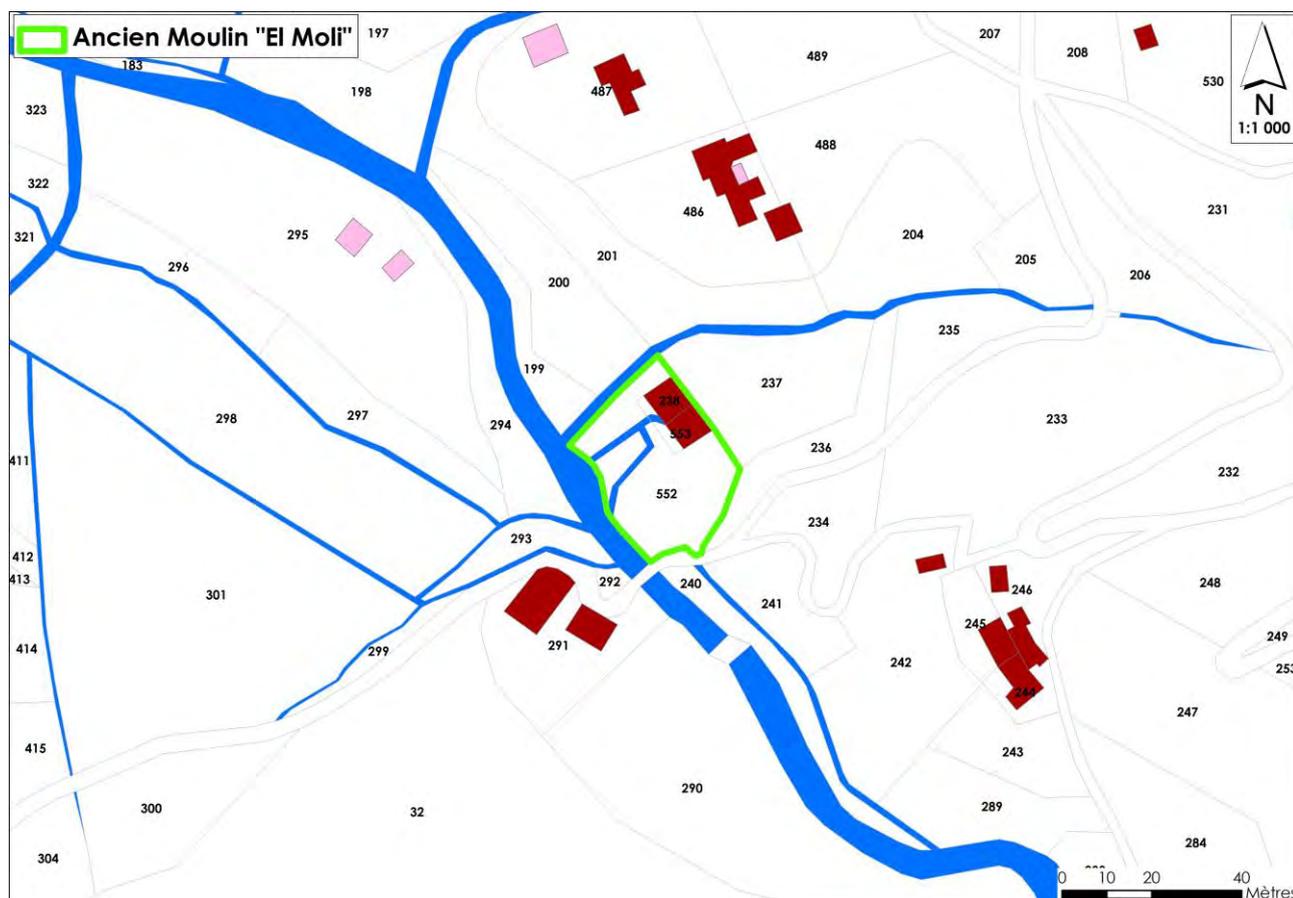


Dénomination	Parcelles et localisation
Grotte « Cova de la Dona »	Parcelle n°479 de la section cadastrale AP
Descriptif	
Cette grotte est située au Sud du village dans le flanc Sud-Ouest du Puig dels Argelers.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	



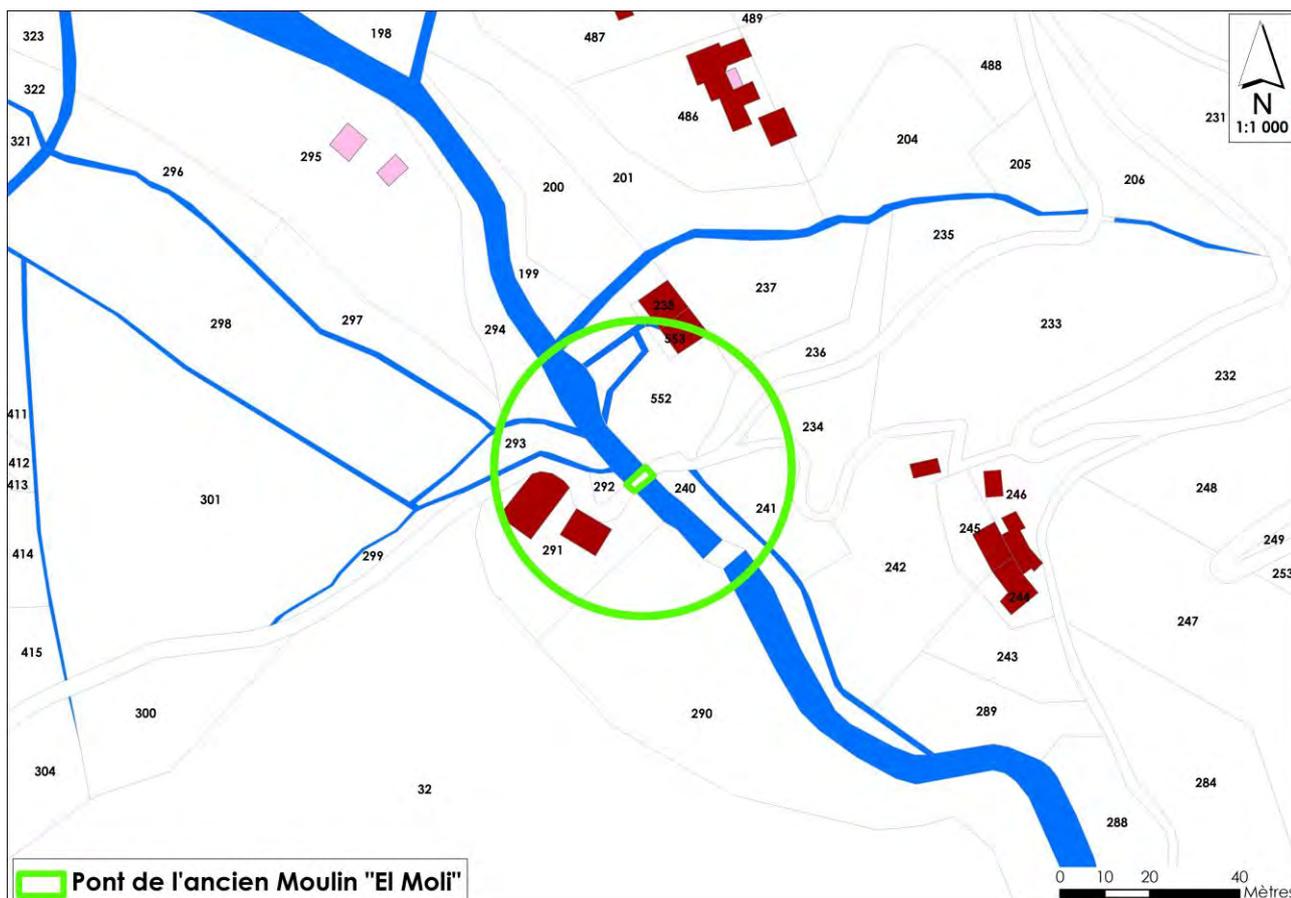


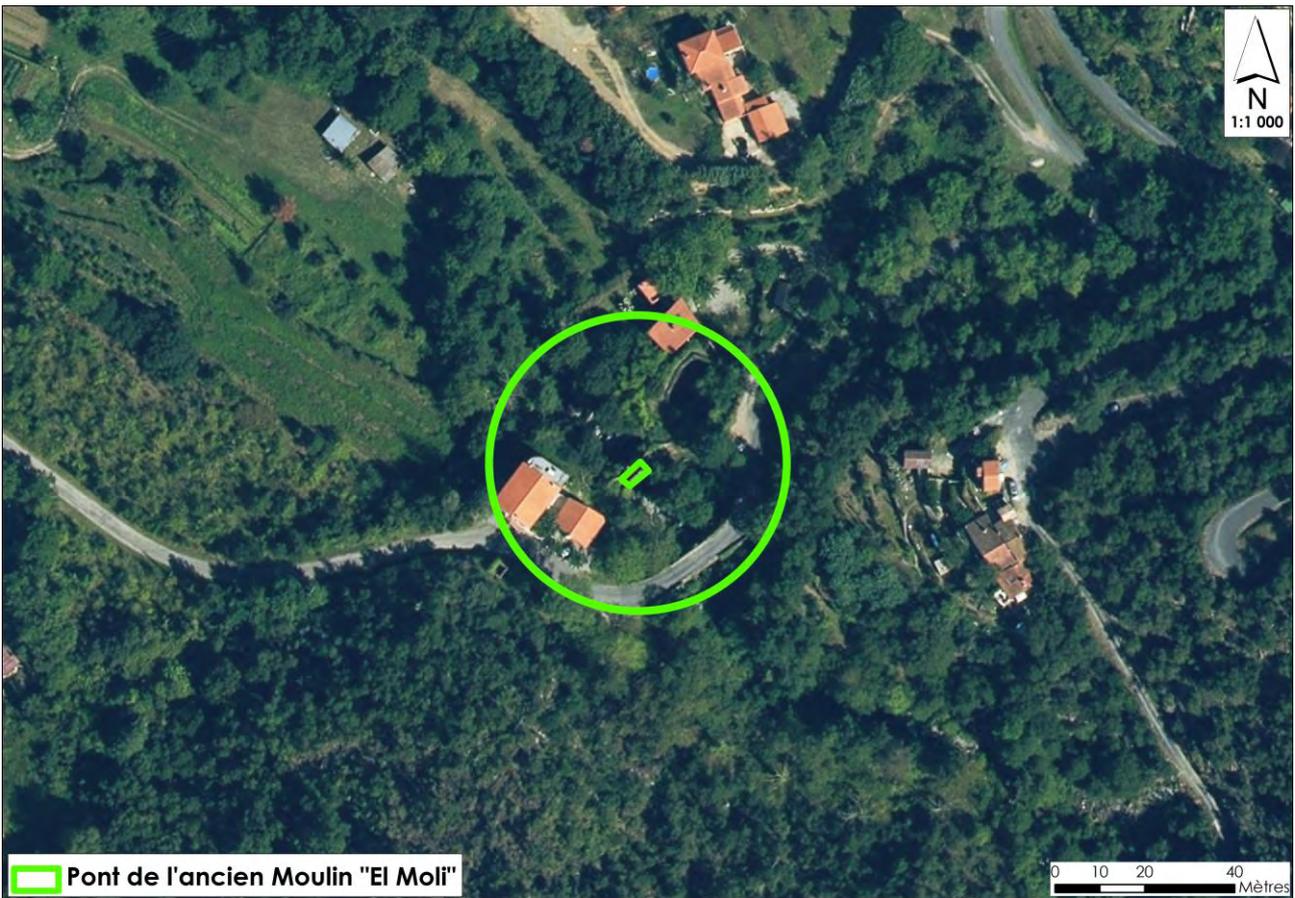
Dénomination	Parcelles et localisation
Ancien moulin « El Moli »	Parcelles n°253 et n°553 de la section cadastrale AL
Descriptif	
<p>Cette ancien moulin se situe près de la limite communale avec Céret dans le secteur du Col de Bossells. Il s'agit d'un moulin à farine du XIX^{ème} siècle, construit sur les ruines d'un vieux moulin datant de 1600. Il a été réparé et il fonctionne depuis 1997. Il est actionné par l'eau de la Ballera (Vaillère).</p>	
Objectifs	
<p>1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager</p>	



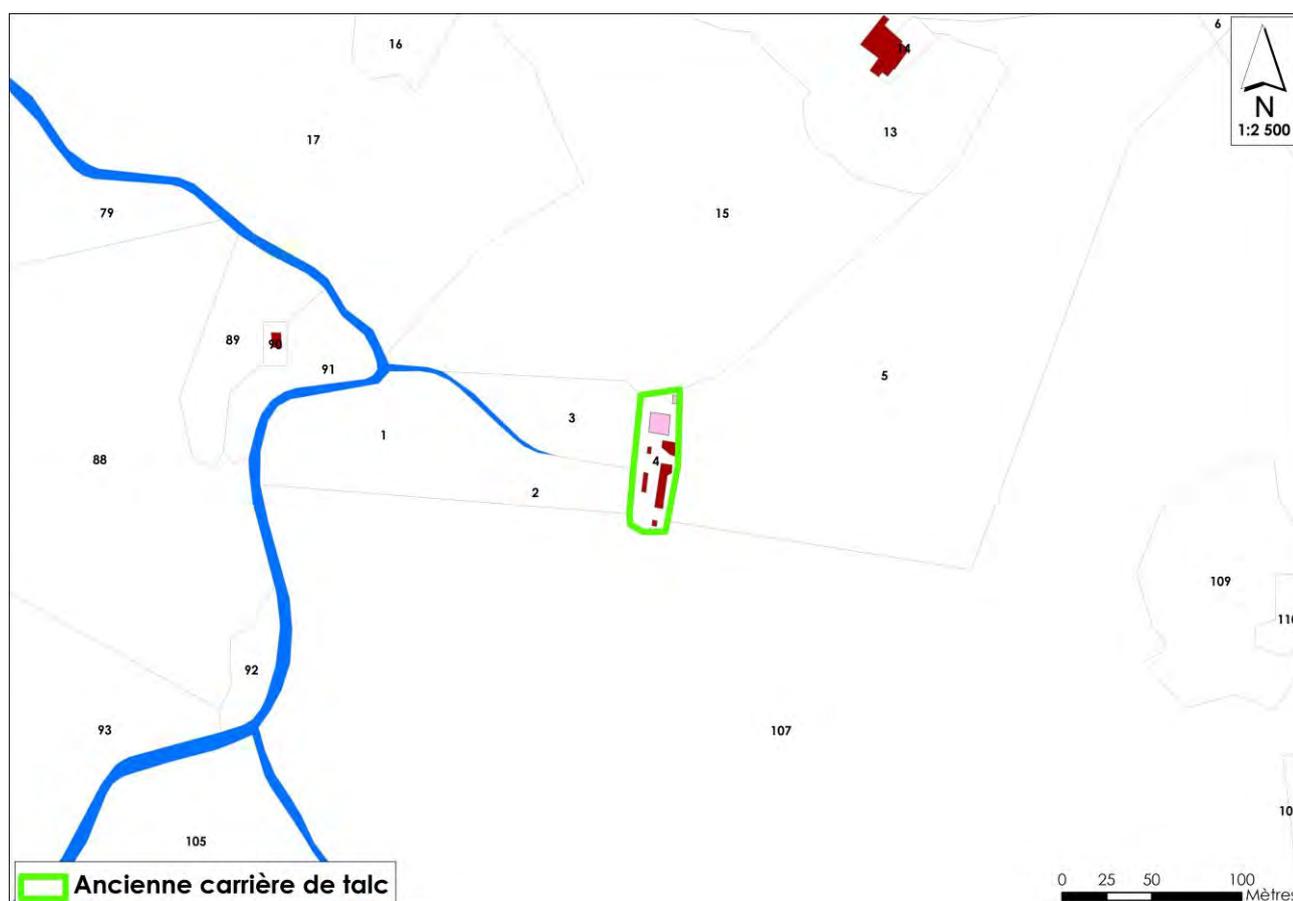


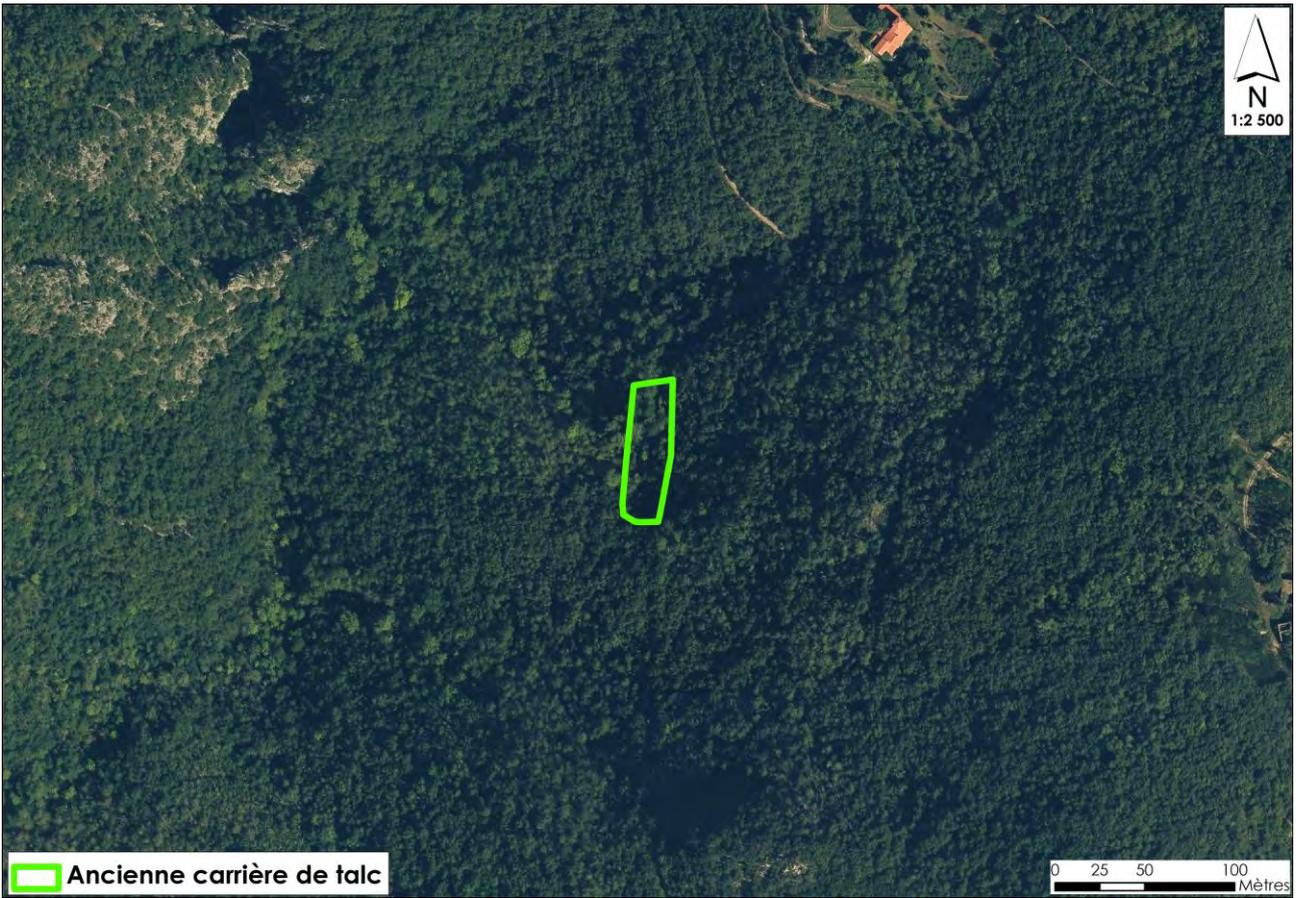
Dénomination	Parcelles et localisation
Pont de l'ancien moulin « El Moli »	Domaine public dans la section cadastrale AL
Descriptif	
Ce pont, directement associé à la présence de l'ancien moulin, se situe sur un chemin encore cadastré. Il permet de passer au-dessus de la Vaillère.	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager	



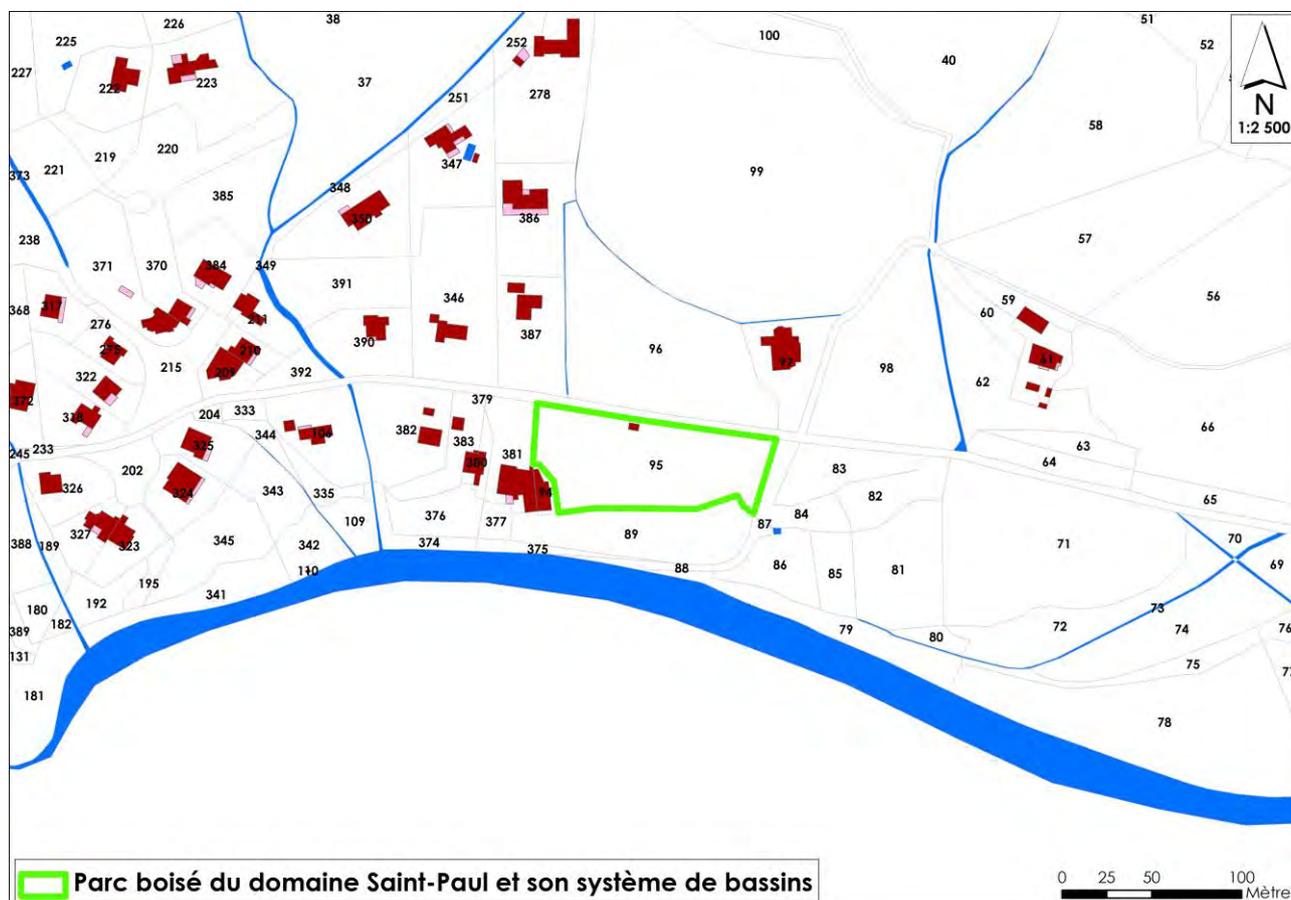


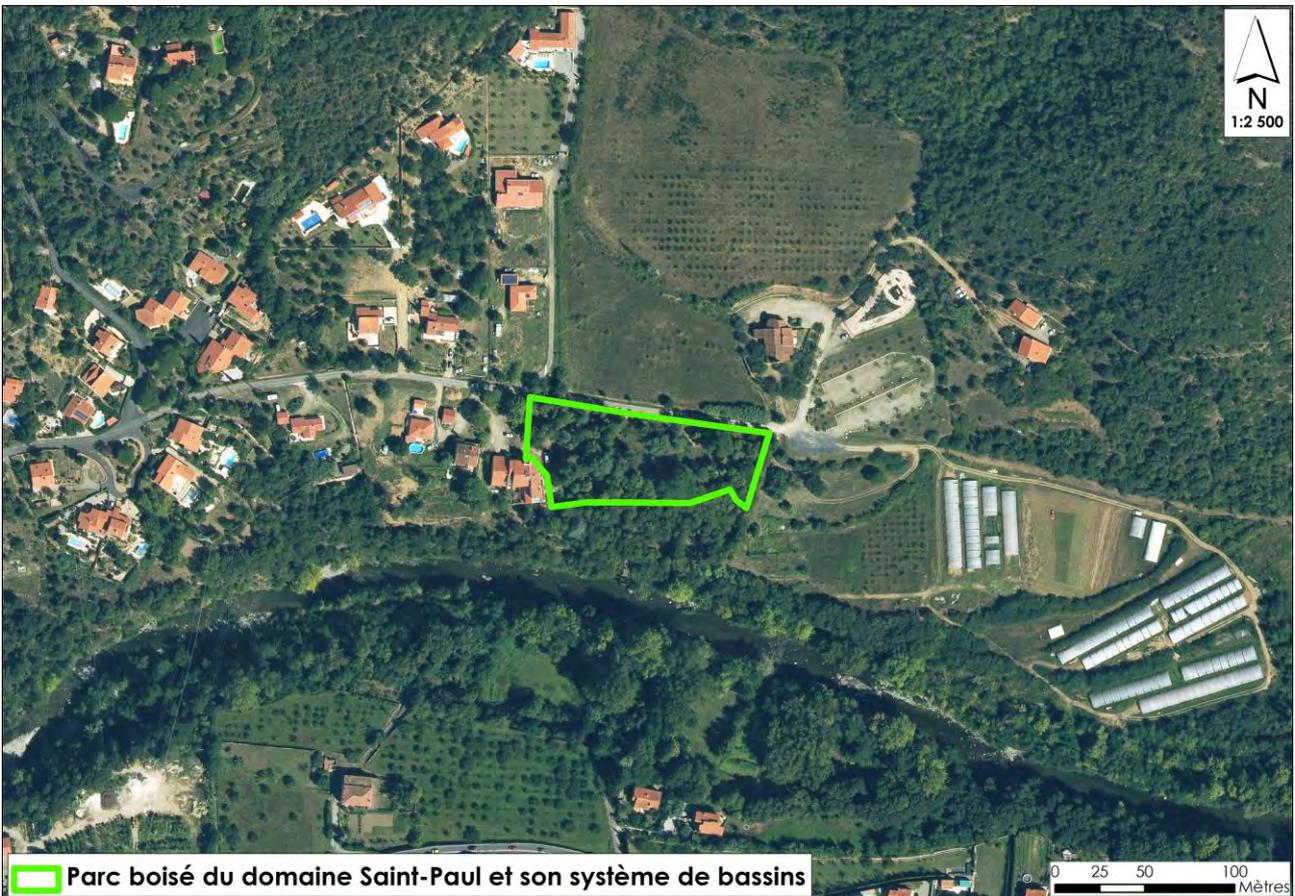
Dénomination	Parcelles et localisation
Ancienne carrière de talc	Parcelle n°4 de la section cadastrale D
Descriptif	
<p>Cette ancienne carrière de talc se situe à environ 1 kilomètre de la limite comunale avec Céret à la hauteur des Gorges de les Anelles et entre les Mas Patau et de l'Amorer. Elle faisait l'objet d'une activité au Pont qui a cessé en 1975.</p>	
Objectifs	
<p>1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager</p>	





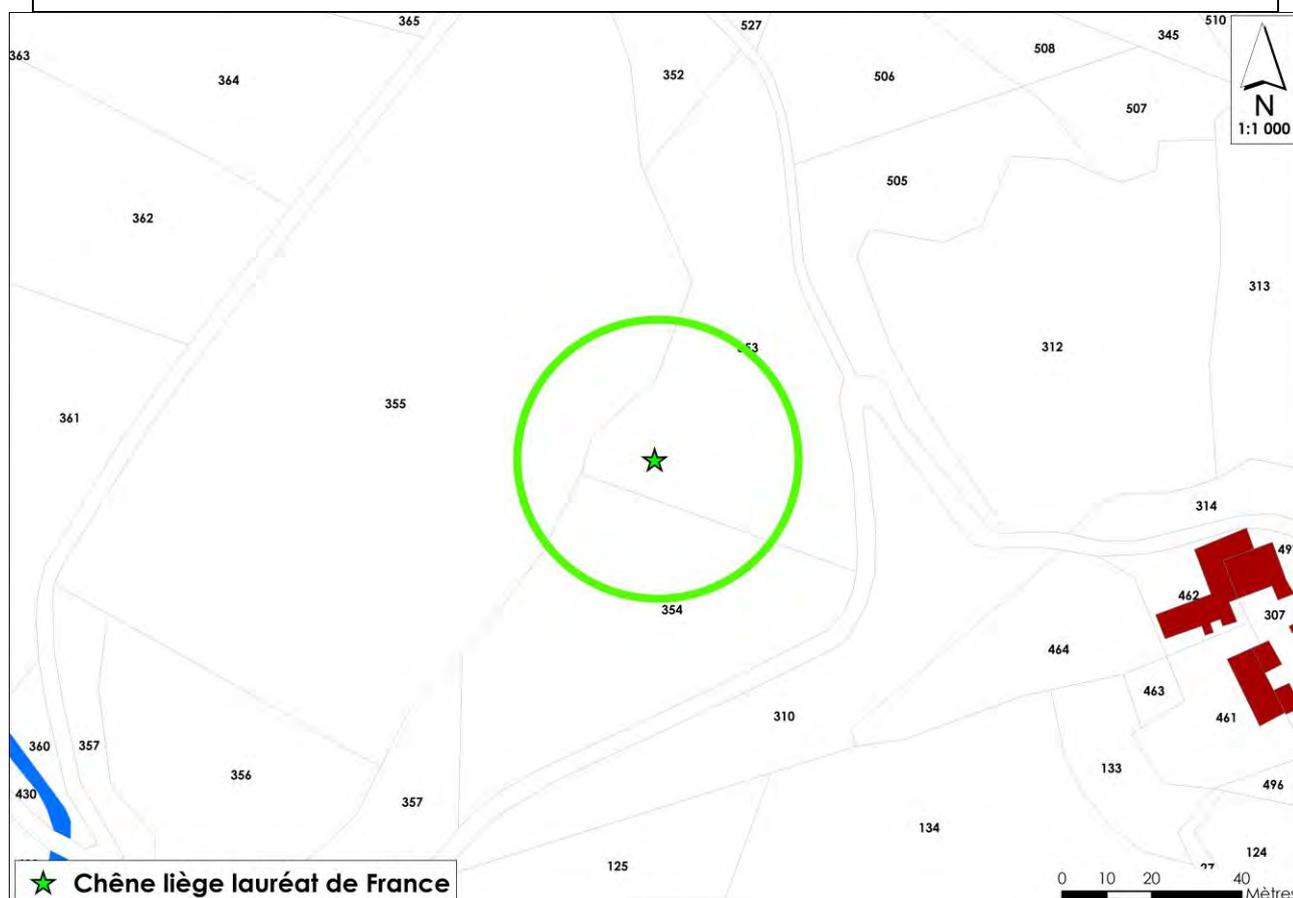
Dénomination	Parcelles et localisation
Parc boisé du Domaine « Saint-Paul » et son système de bassins	Parcelle n°95 de la section cadastrale AI
Descriptif	
Ce parc est directement associé au Domaine qui le jouxte et se situe près de la chapelle Saint-Paul. Il présente un intérêt particulier du fait de la présence d'un système d'irrigation en lien avec la présence du Tech au Sud.	
Objectifs	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager 2. Mettre en valeur le parc par la mise en relation potentielle avec la présence de la chapelle Saint-Paul et les équipements publics limitrophes (parking, aire de fitness) 	

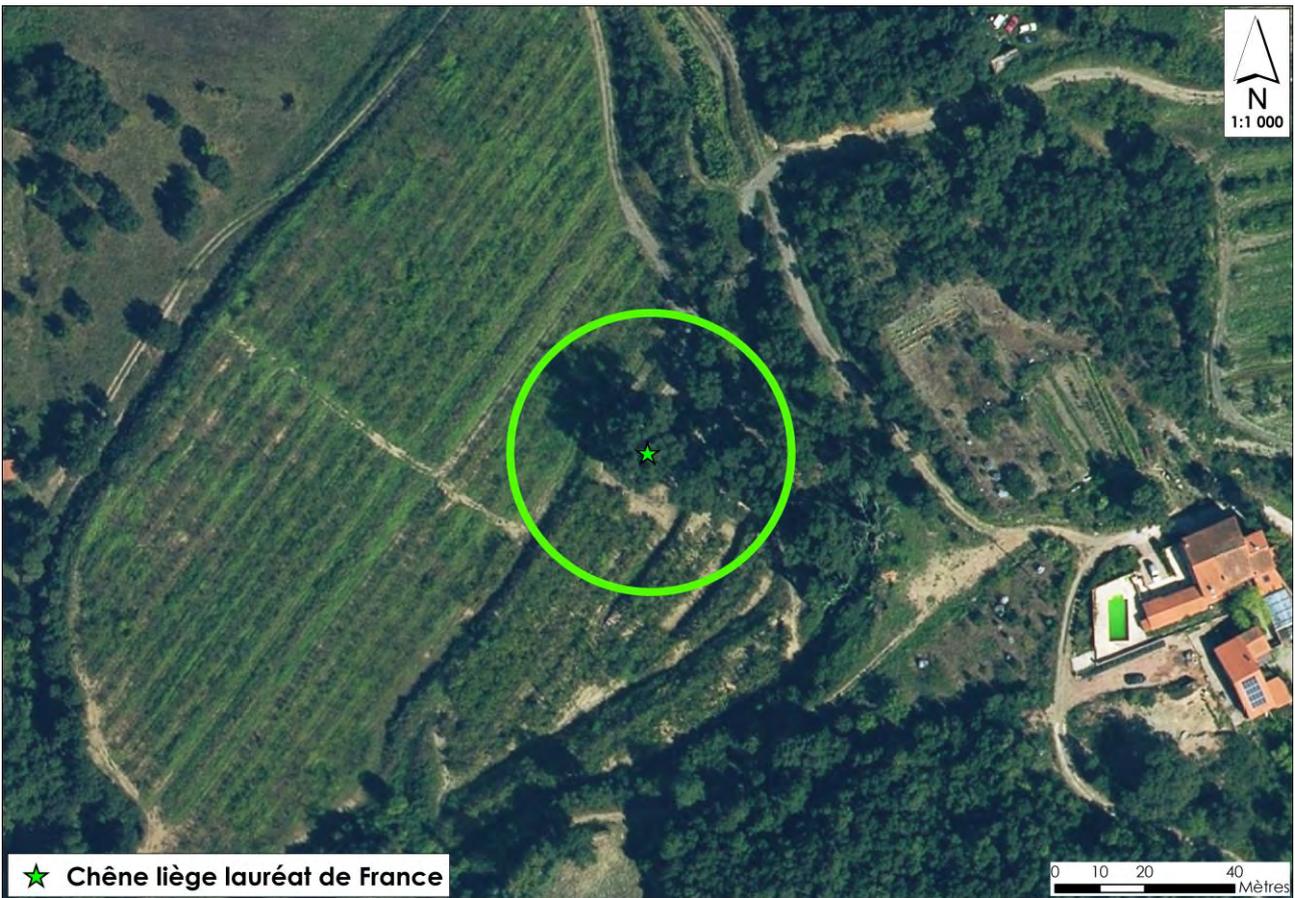




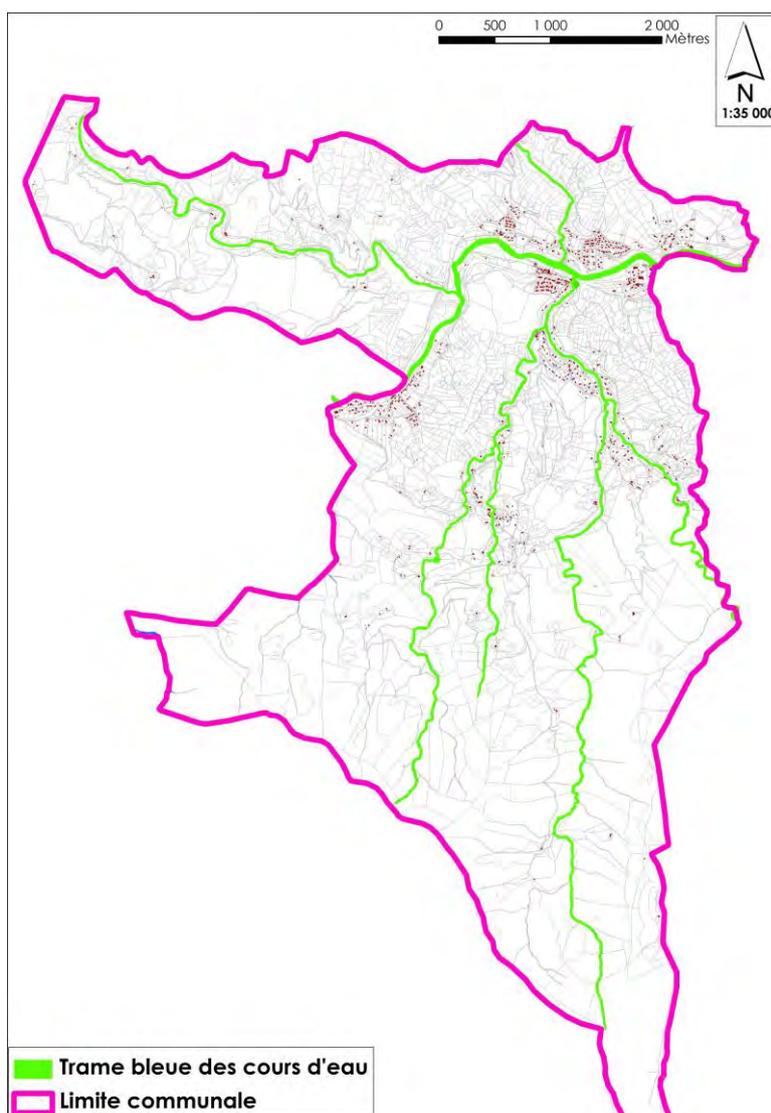
2) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-23°

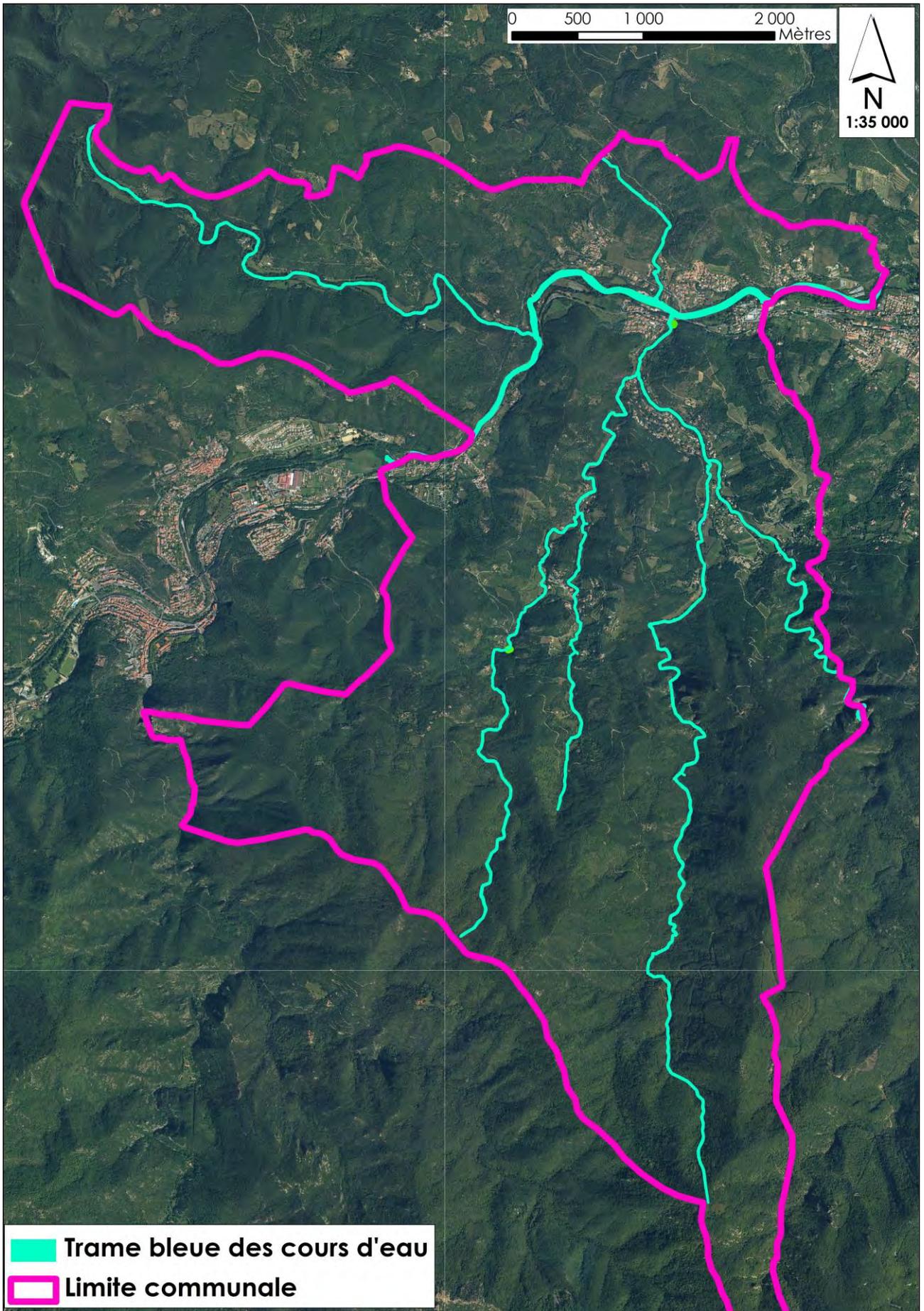
Dénomination	Parcelles et localisation
Chêne liège lauréat de France	Parcelle n°353 de la section cadastrale AL
Descriptif	
Ce chêne majestueux appartient à un boisement plus vaste et remarquable de chênes lièges également protégés. Il fait l'objet d'une protection spécifique car il constitue un des fleurons de la Commune. Il est situé près du Mas Santol.	
Objectifs	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver et renforcer la trame verte et bleue 2. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager 3. Reconnaître et mettre en valeur un atout touristique 	





Dénomination	Parcelles et localisation
Trame bleue des cours d'eau	Ces éléments sont localisés sur l'ensemble de la commune le long des cours d'eau majeurs avec une zone tampon de 15 mètres de part et d'autre du lit du Tech et avec une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des lits des 7 autres rivières et ruisseaux : Ample, Palmère, Correcllarg, Can Guillet, rivière de Reynès, Vaillère et Calsan
Descriptif	
Cet ensemble de protection relative au cours d'eau majeurs du territoire a vocation à identifier la Trame Bleue.	
Objectifs	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver et renforcer la trame verte et bleue 2. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager 	





Changement de destination de bâtiments (L151-11°)

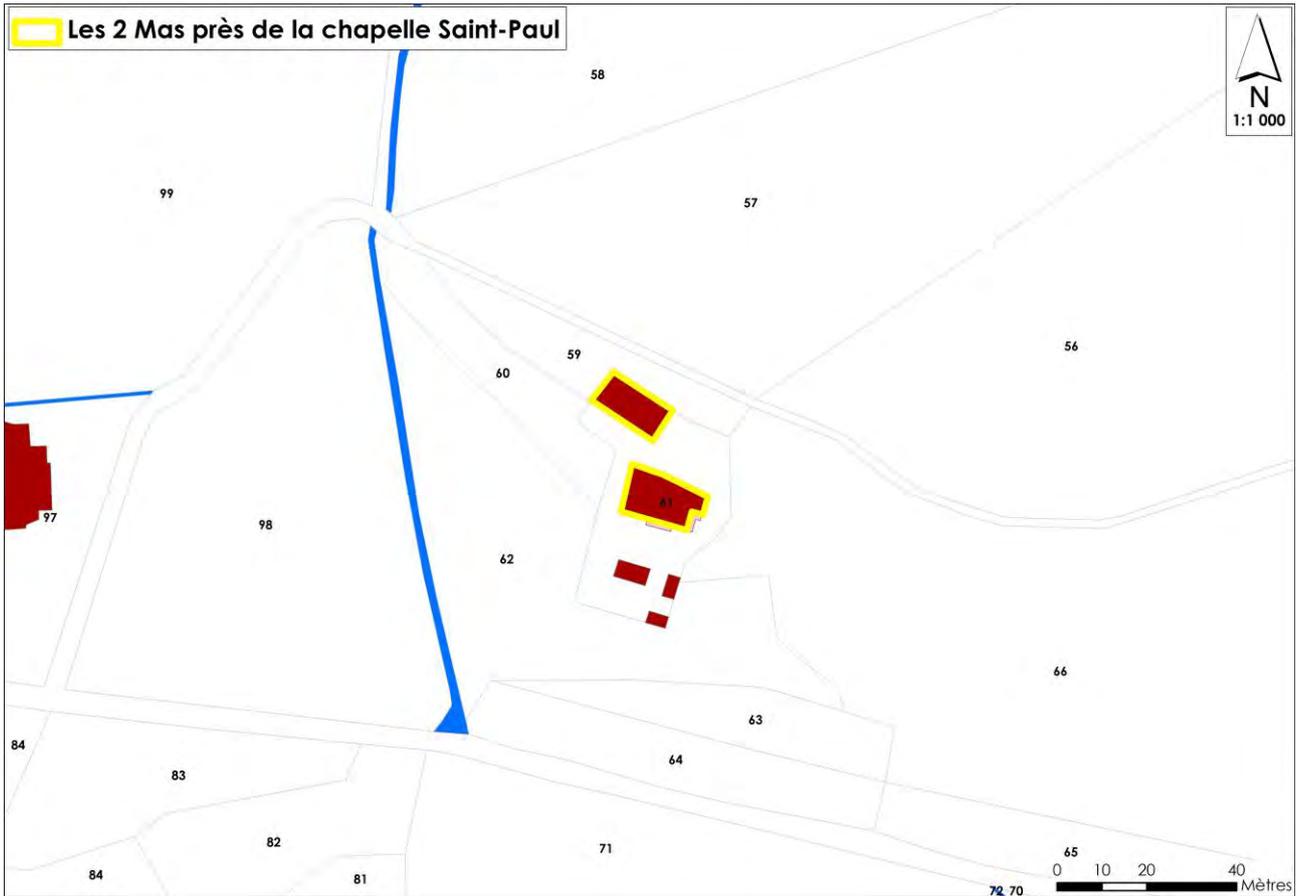
Articles L151-11° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13°, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Dénomination	Parcelles et localisation
Les 2 Mas près de la chapelle Saint-Paul	Parcelle n°61 de la section AI
Descriptif	
Ces 2 mas se localisent au Nord-Est du territoire communal à proximité du Tech et de la chapelle Saint-Paul. Ils présentent un intérêt certain du fait de leur architecture et en raison de la proximité d'éléments mis en valeur ou susceptibles d'être mis en valeur à des fins touristiques (chapelle, parc boisé du domaine, aire de fitness, aire de stationnement aménagée par le Conseil Départemental).	

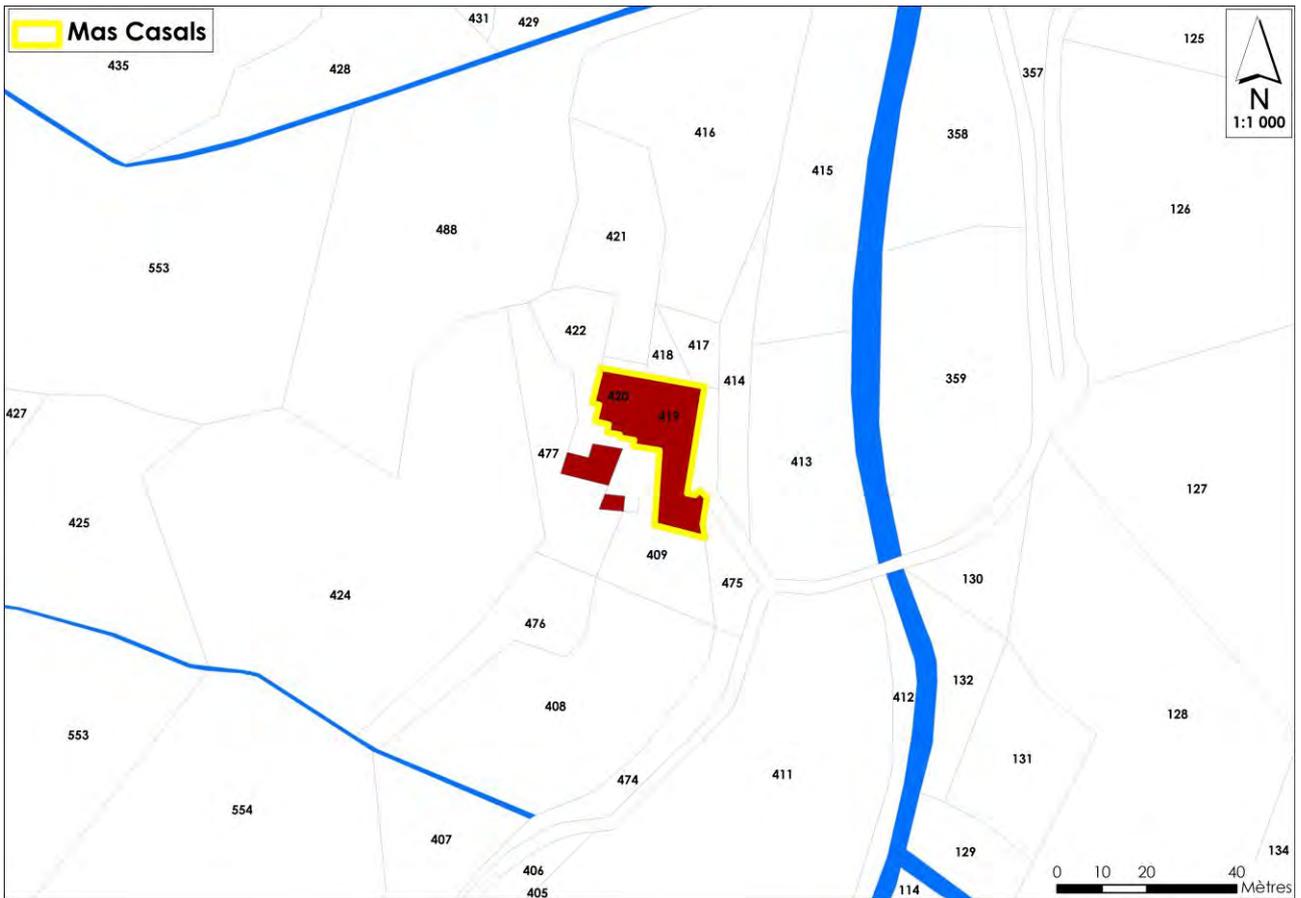


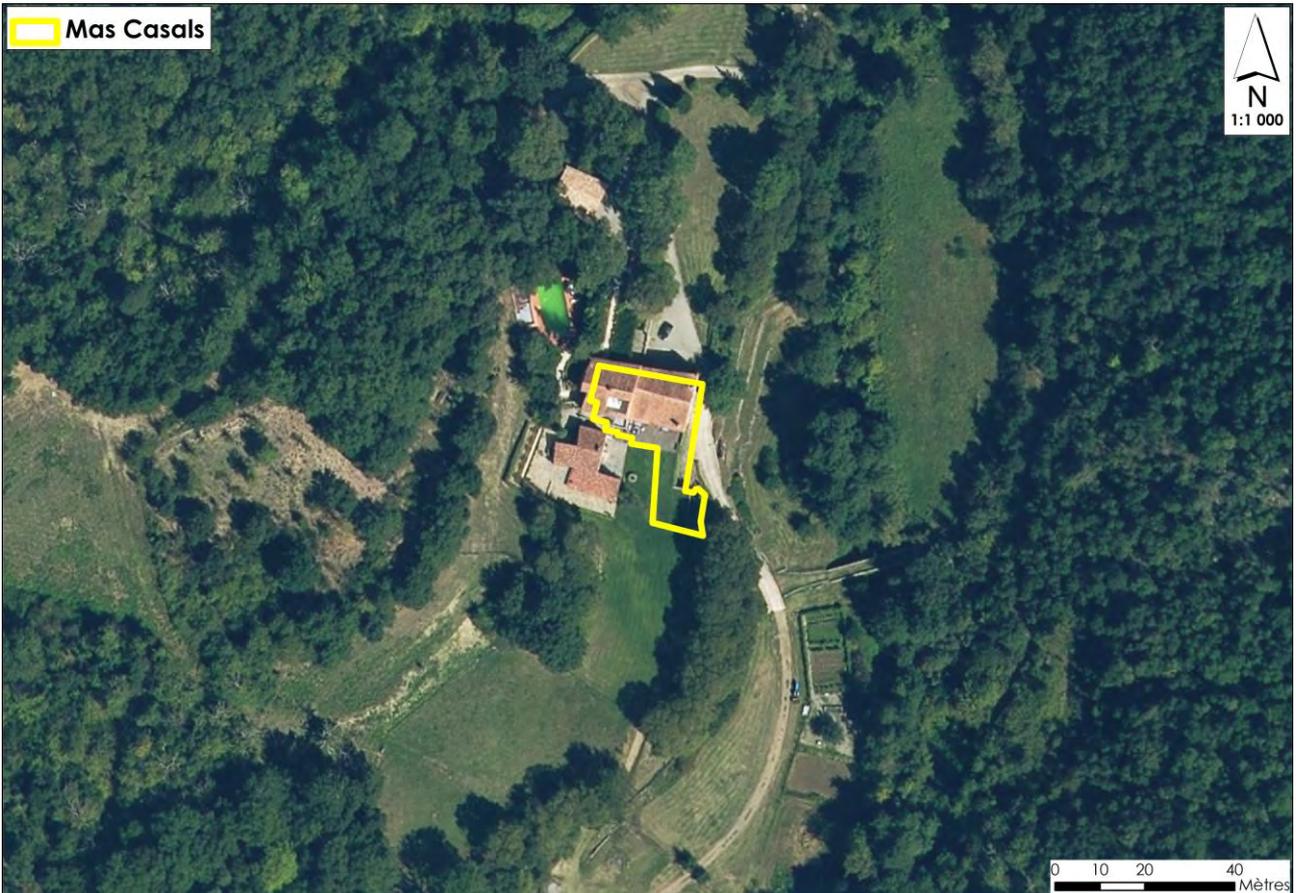


Les 2 Mas près de la chapelle Saint-Paul



Dénomination	Parcelles et localisation
Mas Casals	Parcelles n°409, n°419, n°420 et n°422 de la section cadastrale AM
Descriptif	
<p>Le Mas Casals est une bâtisse imposante restaurée. Il se situe au bord de la rivière de Calsan et à proximité du circuit des Hameaux de Reynès qui passe notamment par le village, par le Mas Santol avec le chêne lauréat, par le vieux moulin sur la Vaillère, par la chapelle du Vila, ...</p>	





Nuancier

Les couleurs des façades des constructions de certaines zones doivent être choisies dans le présent nuancier.

Faute de déclinaisons précises des teintes choisies par la Commune dans le nuancier « universel » RAL, la Commune a opté pour règlementer les couleurs à choisir à partir du nuancier PAREXLANKO.

Lorsque cela a été possible des correspondances « approchantes » RVB sont indiquées ainsi que des correspondances « approchantes » du NCS (Natural Color System), référencées chez la plupart des fabricants d'enduits, de peintures et de matériaux.

Les zones et secteurs suivants du Plan Local d'Urbanisme sont concernés : UA, UB, UBa, UC, UV, 1AU & A et N.

28 teintes sont autorisées.

Les références sont les suivantes et sont illustrées ci-après (illustrations indicatives PAREXLANKO) :

CODE PAREX	COULEUR PAREX	Teinte approchante RVB	Teinte approchante NCS
G.00			0502-Y50R
G.10			0804-Y30R
G.20	BLANC CASSE		1005-Y20R
G.30	GRIS SOURIS		1502-Y50R
J.10	JAUNE ORANGE	246.199.159	1020-Y30R
J.20	JAUNE PALE		0907-Y10R
J.30	OPALE	222.181.118	0515-Y20R
J.39	SABLE D'ATHENES	252.232.198	0907-Y30R
J.40	SABLE JAUNE		1010-Y20R
J.50	JAUNE PAILLE	250.210.138	1020-Y20R
J.60	JAUNE POLLEN	231.164.91	1030-Y20R
J.70	JAUNE OCRE	255.203.112	1040-Y20R
O.10	SABLE	239.209.159	0507-Y40R
O.20	NACRE ORANGE	246.196.161	0515-Y50R
O.30	BEIGE ORANGE		0505-Y50R
O.40	BEIGE ROSE PALE	255.221.174	1015-Y30R
O.50	BEIGE ROSÉ	255.226.197	1010-Y60R
O.60	ROSÉ ORANGE	225.178.140	1020-Y50R
O.70	OCRE CLAIR	199.141.92	2020-Y30R
R.10			1010-Y80R
R.20	SABLE ROSÉ	252.191.142	1015-Y40R
R.30			1510-Y60R
R.40	PETALE ROSE		1515-Y50R
R.50	VIEUX ROSE	195.129.101	1020-Y60R
T.10	GREGE	216.196.165	1505-Y60R
T.20	SABLE CLAIR	241.206.157	0507-Y40R
T.40	SABLE ORANGE	244.202.157	0907-Y50R
V.10	PIERRE	228.215.196	1005-Y10R

G00



G30



G10



J10



G20



J20



J30



J50



J39



J60



J40



J70



O10



O40



O20



O50



O30



O60



O70



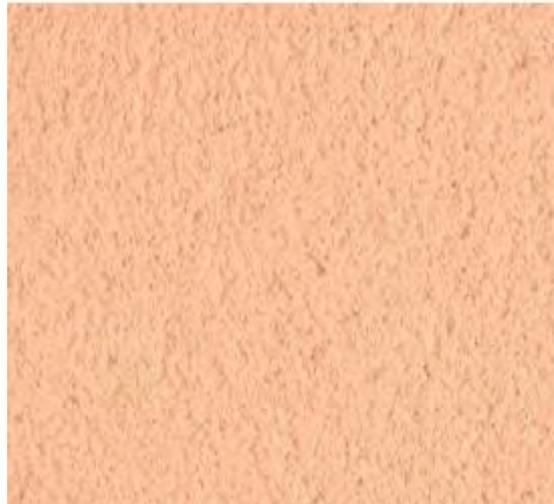
R30



R10



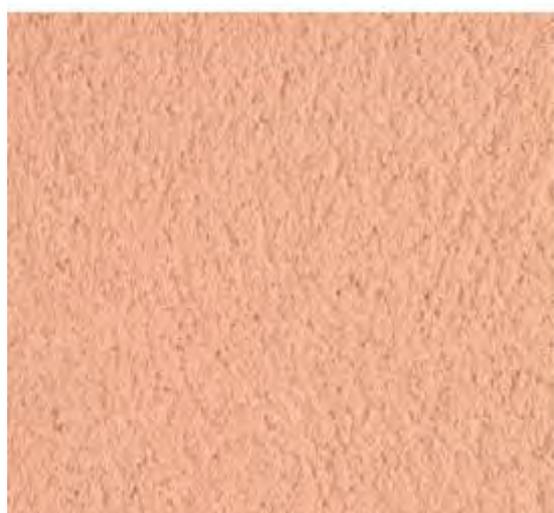
R40



R20



R50



T10



V10



T20



T40



ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2 : ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-1

Créé par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par défaut, conformément au présent article, les articles pouvant être considérés d'ordre public sont les R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Leur contenu est exposé ci-après. Les rédactions ou parties de rédaction de certains articles sont dans certains cas en gras pour « marquer » leur importance.

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-20

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département ».

Article R*111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

Article R*111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;**
- 2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;**
- 3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;**
- 4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;**
- 5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;**
- 6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;**
- 7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;**
- 8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures »**

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Des croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte ou non sont versés en page suivante.

Article R*111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

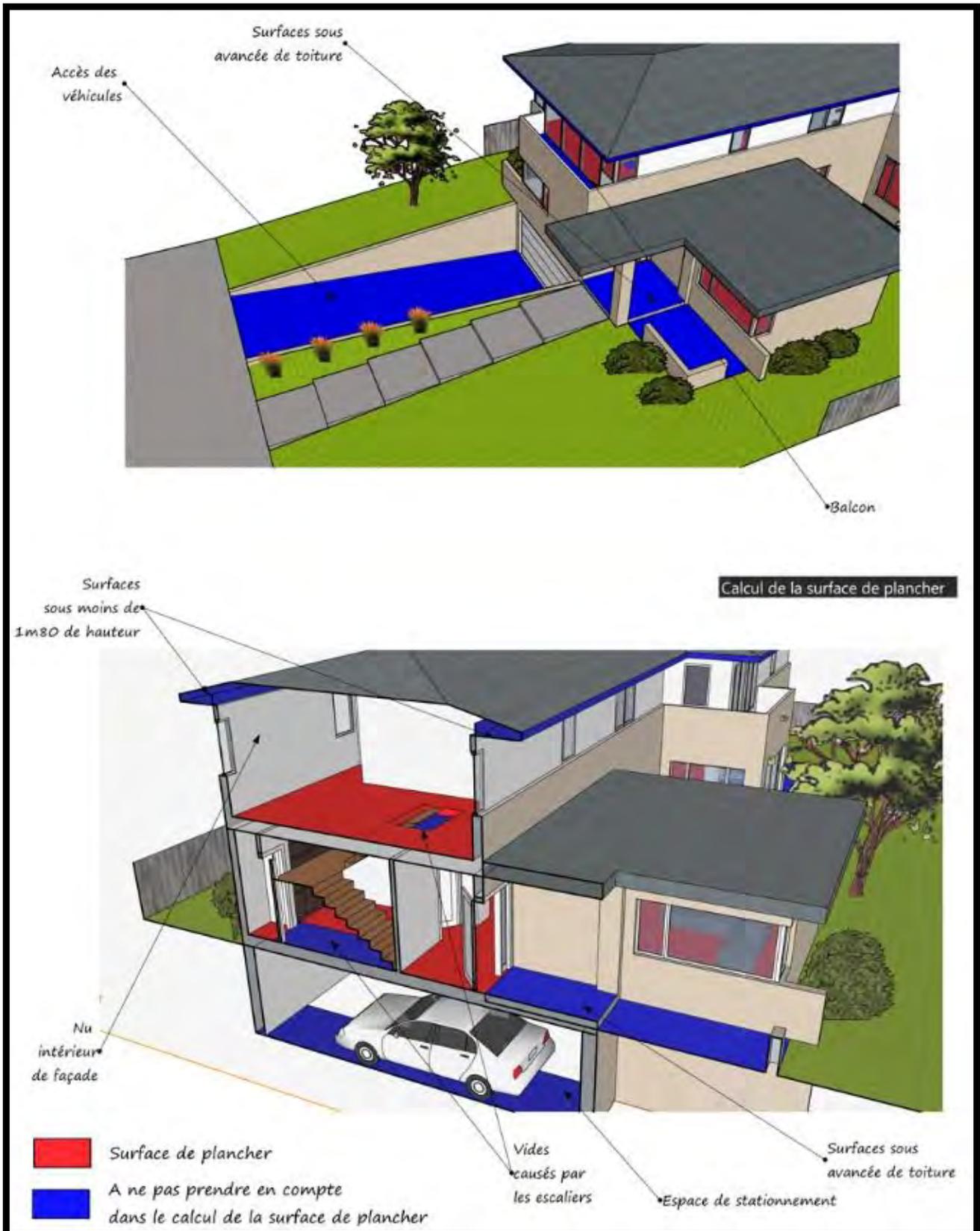
1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleil ».

Article R*111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme ».



Source : Urbinfos

Croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte dans la surface de plancher

Article R*111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R*111-26

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».

Article R*111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

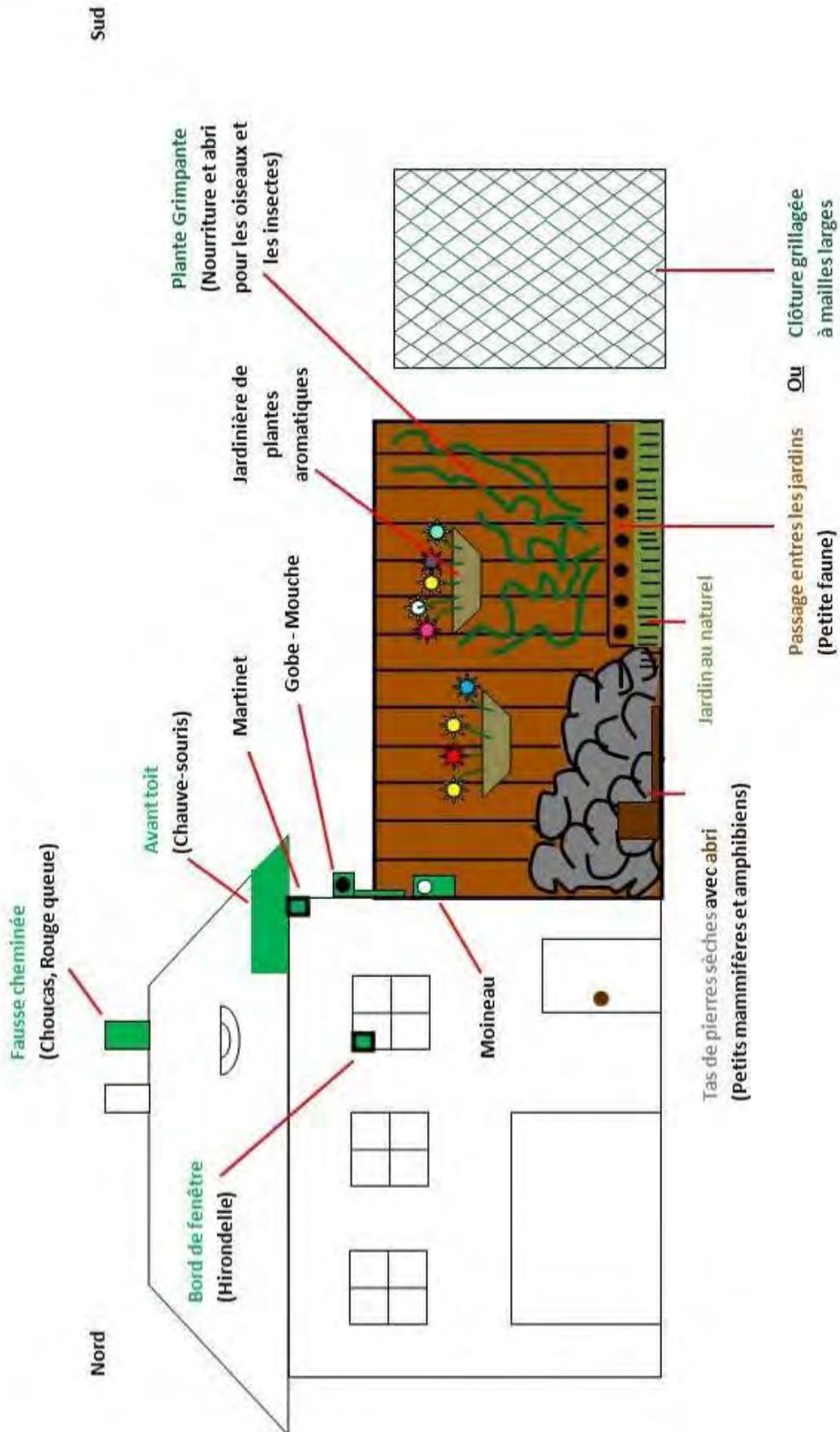
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ANNEXE N°3 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- Servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;
- Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques ;
- Servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- Servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRnp).

ANNEXE N°4 : EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PROPICES POUR LA FAUNE



ANNEXE N°5 : GUIDE DU CAUE POUR LE CHOIX DES ESSENCES ET DES PLANTATIONS

La Commune veut privilégier la plantation d'essences locales. Au lieu d'énumérer la liste des plantes à interdire (article n°13 du règlement), l'objectif est de donner des préconisations :

Les essences « de pays » sont des arbres et arbustes présents naturellement ou traditionnellement utilisés. Adaptées au milieu et au paysage, elles garantissent une grande diversité biologique.

Pour la plantation de nouvelles haies, elles peuvent être associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés. Elles permettent en effet de jouer sur les hauteurs, les volumes, les couleurs et les formes tout en respectant le contexte local.

L'utilisation d'essences d'arbres et d'arbustes de pays, est un enjeu important :

- Pour la pérennité des plantations, par principe d'adaptation aux contraintes matérielles, elles sont moins fragiles, demandent moins de soins et d'entretien.
- Pour donner une identité forte au site, qui permet d'éviter la banalisation des paysages
- Parce que ces essences ont de vraies qualités esthétiques (ombrages, fleurissements, baies, jaunissements, senteurs...) et traversent sans peine les phénomènes de mode
- ..., et de vraies utilités fonctionnelles (écrans visuel, sonore, délimitation, signalétique, stabilisation des reliefs, régulation hydrique)
- De plus, elles ont souvent un prix d'achat moindre.

Ci-après est présenté un mini guide élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon. Ce document a été publié le 02/07/2014 et s'intitule : « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? ».

Il s'adresse à un public très large (Collectivités territoriales, Grand Public, Maîtres d'Ouvrage, Particuliers, Professionnels).

86 valeurs « sûres » sont présentées : arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes, ... Chaque espèce végétale est détaillée quant à l'exposition à privilégier, son feuillage, sa croissance, ses exigences en matière de sol, ses besoins en eau et sa résistance au froid.

Plus spécifiquement à l'adresse des élus, on y trouve des conseils pour entretenir le patrimoine végétal communal en adoptant les principes d'une gestion différenciée.

Par ailleurs, la Commune est dotée d'un Plan d'Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) dont l'ensemble des documents sont versés dans un sous-dossier du dossier « Autres-annexes » du PLU.

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

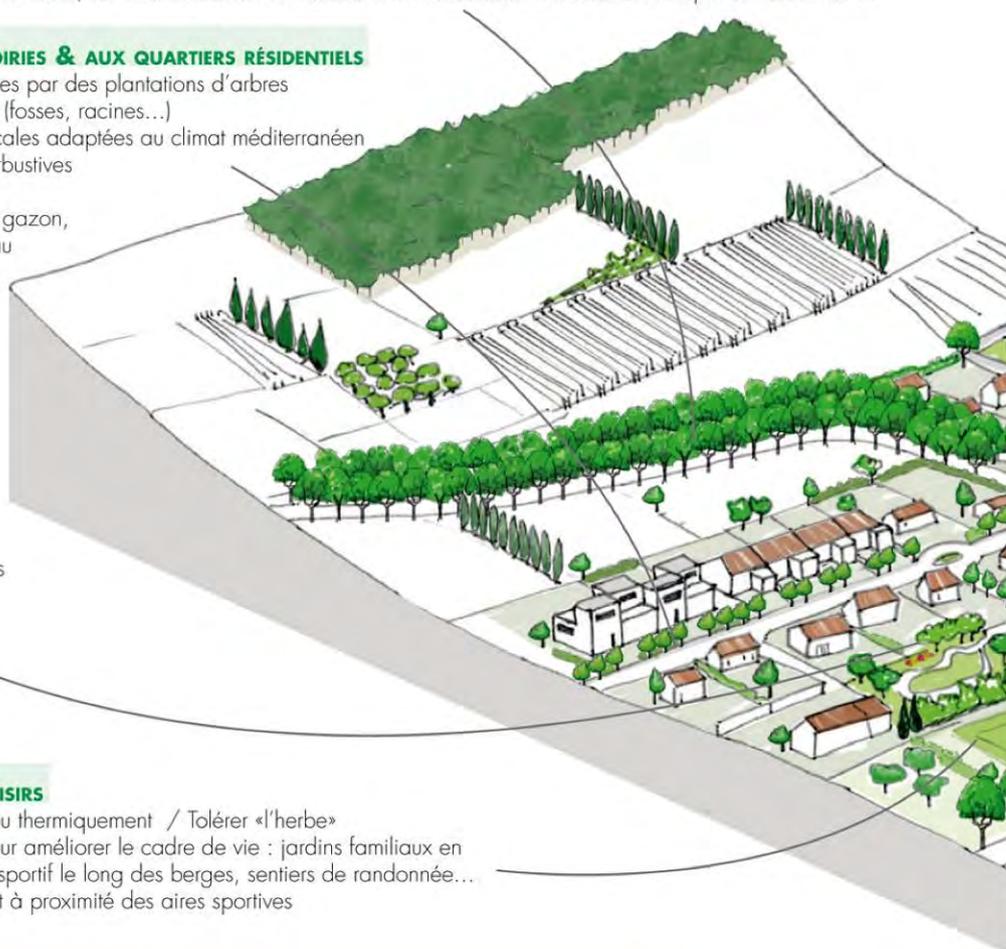
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien



GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux



GESTION ORNEMENTALE

Entretien régulier - Parcs & centre bourg

La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

ESPACES VERTS EN CAMPAGNE

- Limiter l'entretien à quelques fauches annuelles respectant les cycles de la faune et de la flore
 - Favoriser les haies mixtes en libre mélange et les essences locales

CIMETIÈRE

- Valoriser les abords par un fleurissement pérenne
- Végétaliser : plantations d'arbres adaptés, allées enherbées...

PLACES ET RUES DU CŒUR DE BOURG

- Favoriser les plantations en pleine terre
- Choisir un mobilier homogène et atténuer l'impact des conteneurs poubelles
- Valoriser l'arbre en milieu urbain : choisir les espèces adaptées, pratiquer des tailles raisonnées
- Maîtriser l'entretien et l'arrosage

ABORDS DES BÂTIMENTS PUBLICS : MAIRIE, ÉGLISE, ÉCOLE...

- Valoriser les espaces publics par des plantations structurantes, homogènes (arbres) et diversifiées (arbustes, vivaces, annuelles...)
- Entretien avec soin : taille régulière, ramassage des feuilles, tontes...

MILIEUX NATURELS

- Conserver le caractère naturel : créer des aménagements légers, réversibles
- Limiter l'entretien à des fauches, valoriser la ripisylve
- Aucun traitement nécessaire (Traitements interdits à proximité des cours d'eau)



UNE DÉMARCHE DE CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

est garante d'une réalisation et d'une gestion réussie. Elle doit mettre en œuvre :

- des compétences professionnelles (architectes, urbanistes, paysagistes...)
- la définition d'un programme à travers une perception globale des espaces et des attentes, en concertation avec les différents acteurs
- l'étude de tous les paramètres liés au site (structures urbaines, paysagères et écologiques), permettant une composition fonctionnelle et équilibrée
- la réalisation soignée du projet en lien avec le concepteur intégrant l'anticipation de la gestion et l'entretien futur du site.

GESTION CLASSIQUE

Entretien léger - Liaisons vertes & agrément



GESTION NATURELLE

Entretien minimum - Périphéries & espaces naturels



ARBRES



Pin parasol ou pignon

Pinus pinea : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne

Peuplier blanc

Populus Alba : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs

Faux Poivrier

Schinus molle : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues

Olivier de Bohême

Elaeagnus angustifolia : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé

Tamaris printanier

Tamarix tetrandra : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES



Laurier rose

Nerium oleander : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m²

Pittospor

Pittosporum tobira : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m²

Gattilier

Vitex agnus castus : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m²

Blanquette

Atriplex halimus : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m²

Pistachier lentisque

Pistacia lentiscus : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m²

Ballote

Ballota pseudodictamnus : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES



Lavatère maritime

Lavatera maritima : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²

Immortelle

Helichrysum stoechas : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Cinénaire maritime

Senecio cineraria : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²

Euphorbe characias

Euphorbia characias : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²

Santoline

Santolina chamaecyparissus : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 au m²

Œnothère à fleurs jaunes

Œnothera missouriensis : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2^{ème} ligne • 4 au m²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum

LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
 > Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
 • 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition ☀ Soleil ☀ Mi-ombre ☀ Ombre Feuilleage 🌿 Persistant 🌿 Semi-persistant 🌿 Caduc

				
Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)	Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m	Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées
Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia				
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)				

					
Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m ²	Arbre à perruque <i>Cotinus coggygria</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumbeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m ²	Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m ²	Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m ²	Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m ²	Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m ²
Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwitza amabilis (mi-ombre)					

					
Penstemon barbatus feuilles oblongues vert bleuâtre • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m ²	Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m ²	Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m ²	Lobelia laxiflora «Angustifolia» : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m ²	Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m ²	Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m ²
Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Sauge officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe					



PLAINE

- > Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
- > Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance  Lente  Moyenne  Rapide **Exigence de sol**  Indifférent  Supporte un sol très calcaire uniquement

				
Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élancé • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées
Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)				

					
Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été donnant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m ²	Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m ²	Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m ²	Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m ²	Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m ²	Sauge de Jérusalem <i>Phlomis fruticosa</i> : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m ²
Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonta malvastroides (pour massifs) • Nerprun alaterne • Luzerne arborescente • Buis					

					
Gaura lindheimeri feuillage fin et léger • floraison abondante de fleurs de blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m ²	Sauge arbustive <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m ²	Perovskia atriplicifolia feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m ²	Plante curry <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m ²	Valériane <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m ²	Euphorbia myrsinites feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m ²
Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crête • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'					



PIÉMONT / GARRIGUE

- > Sol calcaire (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > Sol acide (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > Climat doux • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau

Faible
 Moyen
 Fort

Résistance au froid

-5
 -10
 -15
 -20

ARBRES

Frêne commun
Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane
Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parcs

Merisier
Prunus avium : arbre vigoureux au port élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

Alisier torminal
Sorbus Aria : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs
Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Auline blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze

ARBUSTES

Noisetier
Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cèpée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau
Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules balanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise
Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²

Viorne Aubier
Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanancier
arbruste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)

VIVACES

Rudbeckia
port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette
Delphinium elatum : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël
Helleborus niger : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon
Anemona japonica : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine
Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arborescentes • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille
Alchemilla mollis : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergénia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtilleur, Bruyère commune (sol acide)

MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causse, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables



Ajania pacifica
masse dense • ø 0,50 m • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Erigeron
Erigeron karvinskianus : masse légère arrondie • ø 0,40 m • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se ressème • 6 au m²

Plumbago rampant
Cerastigma plumbagi-noides : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles rouges en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m²

Delosperma cooperi
touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m²

Céraïste
Cerastium tomentosum
coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m²

Sedum gypsicola
couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m²

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : Artemisia lanata • Liseron de Mauritanie • Gazania rigens • Thymus serpyllum • Teucrium chamaedrys • Osteospermum fruticosum • Verbena venosa • Pervenches • Malvastrum lateritium • Jasmin étoilé (talus)

Couvre-sols piétinables



Gazon des Mascareignes
Zoysia tenuifolia : graminée en moquette dense • jaunit en hiver • croissance lente 1^{ère} année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m²

Frankenia laevis
tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m²

Thym
Thymus ciliatus et hirsutus : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m²

Achillee
Achillea crithmifolia : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m²

Potentilla verna
feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m²

Dichondra repens
tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m²

Autres essences : Matricaria tchihatchewii • Tanacetum densum 'Amanii' (craint l'excès d'eau) • Camomille romaine • graminées : Stenotaphrum secundatum et Cynodon 'Santa Ana'

Grimpantes



Bignone
Campsis radicans : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons

Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant

Rosier Banks
Rosa banksiae : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest

Bignone rose
Podranea ricasoliana : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest

Solanum
Solanum jasminoides : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest

Clématite d'Armand
Clematis armandii : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : Chèvrefeuille étrusque • Glycine (système racinaire et aérien puissant) • Renouée • Jasmin d'hiver et officinal • Plumbago du Cap (sensible au froid) • Griffe de Chat (murs Sud) • Hortensia grimpant (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20

CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60

CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700

CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37

CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2014

Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansoone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiara-P, K. Lacknerbeck, O. Abels, H. Zell, la la means i love you, A. Dinnel, Dimimis, LordTorian, Miya, A. Solo, Jamain • Flickr : S.Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La flore méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
• «Plantes pour un jardin sans arrosage» • Alternatives au gazon - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011

ANNEXE N°6 : LISTE NOIRE DES ESPECES INVASIVES

Nom latin	Nom français
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa d'hiver
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Agave americana</i>	Agave
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon
<i>Akebia quinata</i>	Liane chocolat
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Ambrosia coronopifolia</i>	Ambroisie vivace
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux-indigo
<i>Araujia sericifera</i>	Faux kapok
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot
<i>Arundo donax</i>	Canne de Provence
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster à feuilles lancéolées
<i>Aster novi belgii</i>	Aster d'Automne - Aster des jardins
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse fougère - Azolla fougère d'eau
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons - Buddleia du père David
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Griffes de sorcières
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffes de sorcières
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Olivier de Bohême
<i>Elodea asparagoides</i>	
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites - Elodée de Nuttall
<i>Erigeron karvinskianus</i>	Vergerette mucronée
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Renouée du Turkestan
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique
<i>Hakea sericea</i>	Hakea soyeux
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Humulus scandens</i>	Houblon japonais
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'himalaya - Balsamine géante
<i>Lagarosiphon major</i>	Lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
<i>Nicotiana glauca</i>	Tabac glauque - Tabac arborescent
<i>Opuntia ficus-indica</i>	Figuier de Barbarie
<i>Opuntia rosea</i>	Oponce
<i>Opuntia stricta</i>	Figuier de barbarie
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté - Herbe de Dariss
<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis
<i>Passiflora caerulea</i>	Passiflore bleue - Fleur de la Passion
<i>Pennisetum setaceum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Pennisetum villosum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Periploca graeca</i>	Bourreau des arbres
<i>Phyla filliformis</i>	Lippia
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x-bohemica</i>	Renouée hybride
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Saccharum spontaneum</i>	

Source : Plan Local d'Urbanisme de Saint-Estève

ANNEXE N°7 : VOIRIES COMMUNALES ET CHEMINS RURAUX

Commune de Reynès				
Voirie communale				
Désignation de la voie	Origine et Extrémité	Longueur	Caractéristiques	Observations
VC1 : de Céret. VC8 : du Puig d'Espanya,	VC1: Part de la RD15 (PR0) et se termine au pont du Llargou. VC8 : Part de la VC1 et se termine à can Vicenssou.	VC1 : 110 mètres VC8 : 1190 mètres	Enduit.	VC1: Enduit, reprofilage et fossés réalisés en juillet 2004.
VC3 : de Rivesaltes	Part de la RD15 (PR3+250), jusqu'à la chapelle Sant Pau. Continue en terre jusqu'au Tech.	1280 mètres	Enduit.	Longueur totale classée : 1500 mètres?
VC4 : de Montalba?	0 à 720 (Can Taillède) 720 à 2190. De Can Bacou à Puig de Lluna.	2190 mètres	Terre.	
VC5 : du Mas Santol	Sans description.	320 mètres	0 à 210 : terre. 210 à 260 : béton. 260 à 320 : terre.	
VC6 : du Mas Pallarés.	Part de la RD15 (PR2+120), dessert le Mas Pallarés et se termine au cv1, à proximité de la rivière d'en Casals.	1300 mètres	Enduit.	
VC7 : du col de Bousseils par las Quintanes.	Part de la RD115 (PR10+300), remonte la rive droite de la rivière de Reynès et se termine à la rivière de Can Gane.	2407 mètres	Enduit.	
VC9: du Vila à Riuros.	Part de la RD15 (PR3+450) et se termine à la limite de la commune de Taillet.	2100 mètres	Enduit.	
VC10 : de las Vignasses au coll de Bousseils. VC10a : route des Androuix.	Part à l'extrémité du VC6 et aboutit au col de Bousseils à la limite de la commune de Céret. Du VC10 au Mas des Androuix.	VC10 : 1780 mètres VC10a : 150 mètres	Enduit.	
VC11, 11a et 11b. De la Farga à l'église du village.	VC11 : part de la RD115(PR), et aboutit à l'église de Reynès RD15 (PR0). VC11a : part du VC11 et aboutit à la Casa Nova. VC11b : part du VC11a et aboutit à Can Guillé.	VC11 : 3675 mètres VC11a : 890 mètres VC11b : 200 mètres	Enduit.	

Source : Tableaux communaux avec dernières mises à jour de février 2016

Commune de Reynès

Chemins ruraux (Partie n°1)

Désignation de la voie	Origine et Extrémité	Longueur	Caractéristiques
CR1 : Chemin rural n°1 de Can Moundine.	Part de Can Gane, en continuation du cc n°10, dessert Can Marc puis le Mas Mondine par le Sud, et se termine au CR n°10 qu'il relie.	(1050 mètres) 680 mètres	Terre sauf : -030 à 090m } 220m -140 à 160m } béton. -300 à 440m }
CR2 : Chemin rural n°2 de Can Olieu.	Part de la RD15 (PR... ..), côté gauche, passe par Can Chèle qu'il dessert par le Sud, se termine au Mas Olieu.	(630 mètres) 600 mètres.	Enduit.
CR3 : Chemin rural n°3 de Las Amas.	Part de la RD115 côté gauche, au débouché du ravin de Las Amas, le longe sur la rive gauche sur 200 mètres, franchit le canal d'arrosage pour desservir le Mas de Las Amas où il se termine.	(280 mètres) 275 mètres.	215 mètres enrobé 60 mètres enduit.
CR4 : Chemin rural n°4 de Can Taillède.	Part de la RD15 à proximité du pont sur la rivière Ample rive gauche, passe par Can Pey qu'il dessert, se termine à Can Bacou qu'il dessert.	(1850 mètres) 510 mètres.	Terre.
CR5 : Chemin rural n°5 de Can Basses.	Part de la RD15 à proximité du pont sur la rivière Ample rive droite, passe à l'ouest de Nialgué qu'il dessert suit la rive droite de la rivière Ample, passe par le Mas Basses qu'il dessert par le Nord, se termine au Mas d'en Rigail qu'il dessert.	(2800 mètres) 2760 mètres.	0 à 1590 mètres reste couche de base. 1590 à 2760 mètres terre.
CR6 : Chemin rural n°6 de Can Crastres.	Part de la RD 15, se dirige vers le Nord, effectue trois lacets, se termine au Mas d'en Crastres qu'il dessert.	(800 mètres) 605 mètres.	0 à 605 mètres terre.
CR7 : Chemin rural n°7 de Can Borreil.	Part de la RD15 à proximité du pont de la rivière de Reynès rive droite, traverse le hameau de Can Borreil, se dirige vers le Sud et aboutit à la RD15 où il se termine.	(250 mètres) 234 mètres.	0 à 12 mètres enduit. 12 à 127 mètres béton. 127 à 196 mètres terre. 196 à 234 mètres béton.
CR8 : Chemin rural n°8 "Impasse de la Cabanasse".	Part de la RD115 côté droit, dessert un groupe de maisons sur une longueur de 200 mètres.	(200 mètres) 270 mètres.	Enduit.
CR9 : Chemin rural n°9 de Camp Roitg.	Part de la RD115 côté gauche aux abords du passage inférieur de la voie verte ,longe le talus côté Sud sur 100 mètres, se retourne vers l'Est et se termine au canal d'arrosage de Céret.	(250 mètres) 370 mètres.	0 à 260 mètres enduit. 260 à 325 mètres terre. 325 à 370 mètres béton

Source : Tableaux communaux avec dernières mises à jour de février 2016

Commune de Reynès

Chemins ruraux (Partie n°2)

Désignation de la voie	Origine et Extrémité	Longueur	Caractéristiques
CR10 : Chemin rural n°10 de Can Bialou, Can Carol, Coll de Bousseils.	Part du CC n°7 à l'Est de Cal Frare, passe devant Can Bialou côté Est, puis devant Can Carol côté Nord, se dirige vers l'Ouest sur 350 mètres environ, puis vers le Nord sur la même distance se dirige vers le Sud-Est où il surplombe la rive gauche du ravin d'en Roumani, atteint la limite de la commune de Céret où il devient indivis avec celle-ci, aboutit au coll de Bousseils en rejoignant le CC n° 10 où il se termine.	(3200 mètres) 3005 mètres.	0 à 150 mètres terre. 150 à 210 mètres béton. 210 à 3005 mètres terre.
CR11 : Chemin rural n°11 du Puig d' Espagne.	Part du Mas Can Vicensou au bout du VC n°8 et se termine au Mas Patau. Il se compose de trois embranchements : Le 1 ^{er} soit le 11a dessert le Mas de La Montanyole : Le 2 ^{ème} soit le 11b le Mas du Roc : Le 3 ^{ème} soit le 11c dessert le Mas Escarrabill.	4469 mètres	
CR12 : Chemin rural n°12 du Broutou.	Part du chemin départemental n°15 rive gauche de la rivière Ample dans l'axe Nord du Mas Camo, parcourt les flancs des bassins versants du ravin d'en Banet et de la rivière Ample, dessert le Mas Broutou, se dirige vers la limite de la commune de Taillet, se termine à la limite de la commune de Taillet.	3000 mètres (classés) 3250 mètres	Terre. 200 à 220 mètres : béton.
CR13 : Chemin rural n° 13 du Serrat de l'Escarrapic	Part de la RD15 côté gauche, franchit la rivière de Reynès, contourne le mas Villacèque, se dirige vers la crête de l'Escarrapic qu'il suit en direction du Sud-Ouest, aboutit au VC n°11 non loin du Mas du Couillet.	0 à 410 mètres 410 à 2700 mètres	Enduit. Terre.
CR14 : Chemin rural n°14 de Can Cascat.	Part de la RD15 côté droit, parcourt sur 300 mètres le flan du bassin versant de la rivière de Baillère, rejoint le bassin versant de la rivière de Reynès, se dirige vers le Sud suivant le versant rive droite du ravin des Foussats, dessert le Mas de Can Cascat par l'Ouest, se dirige vers la rivière du Llargou dont il emprunte le bassin versant rive droite, aboutit au VC8 entre le Mas Can Vicens et la Créou.	2450 mètres classé 2635 mètres.	Terre.
CR15 : Chemin rural n°15 de la Cabanasse et du col de Bousseils.	Part de la RD115, franchit la voie SNCF au passage à niveau n°25, franchit le canal d'arrosage de Céret, se dirige vers l'est sur 300 mètres environ, se retourne vers l'Ouest sur 150 mètres environ puis vers le Sud où il parcourt le flanc droit de la vallée du ravin d' en Roumani, atteint la limite de la commune de Céret où il devient indivis et aboutit au CR n°10 où il se termine.	1925 mètres.	Terre.

Source : Tableaux communaux avec dernières mises à jour de février 2016

Commune de Reynès

Chemins ruraux (Partie n°3)

Désignation de la voie	Origine et Extrémité	Longueur	Caractéristiques
CR16 : Chemin rural n°16 de Can Madern.	Part du CC n°8 aux abords du pont sur la rivière de Reynès rive gauche, se dirige vers le Sud et aboutit au Nord du Mas Madern où il se termine.	300 mètres	
CR17 : Chemin rural n°17 de la Cabanasse au Moulin.	Part de la RD115 côté droit, dessert un groupe de maisons, se dirige vers le Tech, se termine au Moulin.	250 mètres	
CR18: Chemin rural n°18 de Baillère.	Part du CC10 aux abords d'un groupe de maisons, se dirige vers le Sud, côté gauche de la rivière du Moulin, se termine à l'entrée du hameau de Baillère qu'il dessert.	200 mètres	

Source : Tableaux communaux avec dernières mises à jour de février 2016