

PLAN LOCAL D'URBANISME **BROUILLA**

PIECE IV.A **REGLEMENT ECRIT**



CONCERTATION DU PUBLIC
MAI 2023



PREMIERE PARTIE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI A PROTEGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Concertation du public - Mai 2023

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES	SUPERFICIE (m ²)
1	Création d'une voie ; déviation de la RD2 avec création de giratoires	DEPARTEMENT	Section A A566p, A578p, A579p, A580p, A582p, A591p, A592p, A599p, A600p, A645p, A646p, A669p, A677p, A740p, A741p, A772p, A773p, A793p Section B B634, B635	45 260 m ²
2	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur « Lous Bachous »	COMMUNE	B229p ; 588p ; 230p ; 231p ; 765p ; 668p ; 234p ; 636p ; 670p ; 637p ; 1264p	2 195 m ²
3	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur « Las Milleres »	COMMUNE	B65p ; 66p ; 852p ; 850p ; 851p ; 1263p ; 1334p ; 1335p ; 921p	1 021 m ²
4	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur de « Malras »	COMMUNE	B201p ; 204p ; 919p ; 886p ; 872p ; 214p ; 215p	488 m ²
5	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur de la RD2 à la rue du général Koenig	COMMUNE	B718p ; 1070p ; 255p ; 256p	921 m ²
6	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur « rue de la Tramontane »	COMMUNE	B442p ; 1253p ; 1255p ; 1256p	186 m ²
7	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur de la RD2 et création d'un chemin piéton	COMMUNE	A527p ; 851p ; 852p ; 853p	419 m ²
8	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur « Château Pourteills »	COMMUNE	B833p ; 834p ; 82p ; 949p ; 829p ; 1352p ; 1354p ; 1024p	1 865 m ²

9	Sécurisation du carrefour	COMMUNE	B 1207	3511 m ²
---	---------------------------	---------	--------	---------------------

Concertation du public - Mai 2023

**LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER AU
TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.151-19 DU CODE DE
L'URBANISME**

Concertation du public - Mai 2023

Les éléments de paysage et de patrimoine sont repérés au document graphique du règlement au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour les dispositions fixant les règles applicables à ces éléments, il faut se reporter aux dispositions applicables pour chaque zone dans la deuxième partie du présent règlement (Chapitre II : caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère).

Type 1 : Ensembles naturels contribuant au maintien des continuités écologiques (L151-23) : espaces tampons des cours d'eau		
N°	Parcelles cadastrales concernées en tout ou partie	Désignation - Description - Intérêt
1	Section B : 76, 82, 921 à 923, 949	Préservation de la continuité écologique du Rec d'en Biern et de ses abords dont sa ripisylve
2	Section B : 80, 200, 204, 214, 215, 230, 231, 666, 764, 765, 831, 832, 921, 1122, 1130, 1262, 1334, 1335, 1375 Section A : 287, 288, 527, 528, 544, 551, 555, 573 à 580, 582, 591, 592, 594, 595, 599 à 601, 630, 639, 645, 646, 669, 677, 739 à 741, 793, 851 à 853, 923, 1057, 1107, 1125 à 1127, 1199, 1332, 1333, 1424, 1426, 1428, 1437 à 1439, 1441, 1443, 1445, 1447, 1458 à 1464, 1518 à 1520	Préservation de la continuité écologique du Rec de la Basse et de ses abords dont sa ripisylve

Type 2 : Bâti d'intérêt patrimonial (L151-19)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
3	Section B : 811, 956, 957, 1355	Château Pourteils
4	Section A : 69	Mas Cambel
5	Section A : 66	Mas Planeres

Type 3 : Arbres isolés (L151-23)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Désignation - Description - Intérêt
6	Section A : 772, 773	Arbres à caractère patrimonial

Type 4 : Alignements d'arbres (L151-23)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Désignation - Description - Intérêt
7	Section A : 566 à 568, 643	Préservation de haies en zone urbaine. Préservation de la trame et de continuités écologiques
8	Section A : 869, 923	

Type 5 : Espace de nature en ville (L151-23)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Désignation - Description - Intérêt
9	Section A : A587, A588, A589, A590, A594, A669	Création d'un espace boisé de nature en ville / espace de renaturation.

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Concertation du public - Mai 2023

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Concertation du public - Mai 2023

REGLEMENT UA

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Principe de prévention</i> RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN Cette zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2008 y sont applicables. Ce document est annexé au PLU. AUTRE SERVITUDES La zone est concernée par les servitudes suivantes : - AC1 : Périmètre de Protection Modifié - PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques, d'émission et de réception contre les obstacles Il convient de se reporter à la liste et aux plans des Servitudes d'Utilité Publique annexés PLU et de se rapprocher des services gestionnaires pour connaître les dispositions applicables. RISQUE SISMIQUE Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES L'ensemble de la commune est concerné par ce risque, il appartient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositifs nécessaires pour s'en prémunir. ZONES DE PREEMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES Il convient de se reporter aux cartes de zones archéologiques aux documents annexes du PLU La zone UA est concernée par la « Zone n°7 ».	Règlement de la zone UA Il s'agit de la zone d'habitations, de services et commerces, partie dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Cette zone est concernée par le périmètre de protection lié à l'église de Brouilla classée au titre des monuments historiques.

ZONE UA / CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Emplacements réservés</i> La zone UA est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés en première partie du règlement. <i>Nuisances sonores</i> Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité (Article R1334-31 Code de la santé publique) <i>Définition construction annexe :</i> Construction de dimension inférieure à 20.00m² ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines et leurs locaux techniques, les cuisines d'été...	<u>UA 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u> UA1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone : a. Constructions à usage d'habitation b. Commerces et activités de services c. Équipements d'intérêt collectif et services publics, d. Bureaux UA1-2 Sont interdit(es) : a. Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus et/ou non soumis à conditions particulières b. Toutes occupations ou utilisation des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 et annexé au PLU. c. Les constructions à usage industriel d. Les dépôts de véhicules e. Les garages collectifs de caravanes f. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés g. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes h. L'implantation d'habitations légères de loisirs i. L'ouverture et l'exploitation de carrières

	j. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition k. Les parcs résidentiels de loisirs l. Les antennes relais UA1-3 Sont soumis à conditions particulières : a. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition : - qu'elles soient indispensables au fonctionnement du quartier et que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation. - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation. - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ..., b. Les constructions pour l'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...) c. Les constructions annexes sont autorisées : - si elles génèrent moins de 20.00m² de surface de plancher - si elles ne servent pas de logement - à condition qu'elles respectent les articles UA 3 et UA 4. d. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
	<u>UA 2 - Mixité sociale et fonctionnelle</u> Néant

ZONE UA / CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappels / Recommandations	Règlement
	UA 3 - Volumétrie et implantation des constructions
	UA3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u> Les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique. <u>Dispositions particulières</u> 1-Pour les constructions nouvelles implantées sur un terrain ou contigües à un terrain sur lequel il existe une ou plusieurs constructions ne respectant pas l'alignement, une implantation avec un retrait égal au retrait des constructions existantes est autorisée. 2- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé. L'implantation des constructions, dans le cadre de reconstruction, doit être la même que celle préexistante. 3- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement.

4- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur minimale de 10.00 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 10.00m

Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives
- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ($L > H/2$, mini 3.00 mètres)

Constructions annexes :

Les constructions annexes autorisées dans la zone peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 4.00 mètres de long et 3.00 mètres de haut.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des limites séparatives

Les barbecues sont admis à condition d'être adossés à la construction principale. Ils ne peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dispositions particulières

1- Dans la bande de 10.00m de profondeur à compter de l'alignement et pour les constructions nouvelles implantées sur un terrain ou contigües à un terrain sur lequel il existe une ou plusieurs constructions ne respectant pas l'implantation sur les limites séparatives, une implantation avec un retrait égal au retrait des constructions existantes est autorisée.

2- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.

3- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives.

4- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives, ou conformément aux dispositions générales du présent article
- Ou, pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement, en retrait de 1.00 mètre minimum de la limite séparative.

5- Cas des limites séparatives arrières

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ($L > H/2$, mini 3.00 mètres). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u> Néant
	UA3-2 EMPRISE AU SOL Néant
	UA3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'égout de la voie jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus. <u>Dispositions générales</u> Hauteur relative : La hauteur relative de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 1.5L$) Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 10.50 mètres Toutefois, si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent toutes deux la hauteur ci-dessus définie, la construction à construire peut atteindre la hauteur de la construction la plus basse augmentée d'1.00m. Pour les constructions annexes autorisées, cette hauteur est ramenée à 3.00 mètres. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage : - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc...

	- les antennes - les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ... <u>Dispositions particulières</u> 1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement Les extensions, réhabilitation et changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent règlement peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante. 2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
	<u>UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
	<u>Dispositions générales :</u> Principes généraux a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Façades

- a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit en enduits courants de finition lissée et teintée ; dans ce cas, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.
- b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture, avant exécution.
- e) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
- f) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.
- g) Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique précisée dans le Code de l'Environnement, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Toitures

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes. Les toitures terrasses sont admises pour les abris de jardin (dans ce cas, la disposition b) ne s'applique pas).
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.
- c) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC en harmonie avec les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

d) Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée et sous réserve de l'accord du service départementale de l'Architecture

e) Les toitures devront présenter un débord minimal de 0.20 mètre

f) Les toits-terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisés sur 40 % de la surface totale couverte.

Ouvertures et éléments de fermetures

a) Les fenêtres auront une tendance verticale.

b) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en bois peint uniquement, selon le nuancier de couleurs disponible en mairie. D'autres matériaux peuvent également être tolérés s'ils participent à un projet architectural compatible avec les enjeux de mise en valeur du centre ancien.

c) Les menuiseries seront en bois, les couleurs seront conformes au nuancier de couleurs disponible en mairie. D'autres matériaux peuvent être tolérés s'ils présentent une largeur de montant similaire à ceux des menuiseries bois.

d) Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits

e) Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.

Loggias, balcons, escaliers, auvents

a) Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs.

b) Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 0,80m de profondeur. Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.

c) Les éléments formant garde-corps seront traités sobrement et avec des matériaux durables.

d) Les auvents fixes en saillie sur le domaine public sont interdits.

e) Les escaliers extérieurs situés hors du domaine public doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

Clôtures

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRI. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.

- a) Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
- b) Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) Les balustres sont interdits.
- d) Les clôtures seront discrètes ou feront partie intégrante du projet architectural pour les équipements d'intérêt collectif.

Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades et au site, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone, au câble...
- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances, De façon générale, il sera privilégié une implantation des panneaux solaires sur un versant complet ou une portion complète de versant de couverture du faîtage à l'égout ou de pignon à pignon.
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur. Ils seront habillés d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
- les coffrets techniques,
- les paraboles
- etc.

	Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé. <u>Dispositions particulières :</u> Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Plantations (haies, arbres, arbustes...) Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.	<u>UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u> Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. Les plantations existantes en particulier les arbres de hautes futaies sont à conserver à l'exception de celles qui se situent dans l'emprise du bâtiment. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées et adaptées au climat méditerranéen. Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.
	<u>UA 6 - Stationnement</u> <u>Dispositions générales :</u> 1- Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
 - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte
 - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
- Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

2- Normes de stationnement

Il est exigé :

- Pour les logements : 1 place de stationnement par unité de logement (hors cas dérogatoires prévus par le code de l'Urbanisme)
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par 5 logements.
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher d'atelier ou dédiée à l'accueil d'une clientèle, excepté en cas d'impossibilité technique avérée
- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers de bureaux excepté en cas d'impossibilité technique avérée

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement.

3- Caractéristiques techniques des places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les dimensions minimales ci-après :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Dispositions particulières

1- Places commandées

Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée.

Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites.

2- Cas des professions libérales et activités commerciales

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en fonction des besoins de l'activité.

3- Cas des travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

4- Cas des constructions et/ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les contraintes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas. Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins des installations ou constructions.

ZONE UA / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>UA 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u>
<i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i> Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation. Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.	<u>Dispositions générales</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique : - soit directement sur rue, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries : - doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. La réalisation d'aménagement particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut-être imposée après avis des services compétents - doivent être aménagés qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes, - doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons. - devront faciliter le passage des véhicules de ramassage des déchets Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être traitées qualitativement comme des espaces publics (petite placette, végétalisation, mobilier urbain...) et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Les cheminements piétons :

	- doivent être privilégiés à l'échelle de la zone et traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent prévoir le raccordement (ou raccordement futur) le plus direct possible avec la coulée verte. - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap.
	<u>UA 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u>
<i>Modalités de raccordement aux réseaux</i> Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur. <i>Eaux usées non domestiques</i> Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifiques et doit être autorisé par l'établissement public compétent. <i>Forages, puits...</i>	<u>Dispositions générales :</u> Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur 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 éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.

propriété), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Réseaux secs :

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin de satisfaire les objectifs de développement des communications numériques, il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble (bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel), de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLEMENT UB

Rappels / Recommandations	Règlement
RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN Cette zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2008 y sont applicables. Ce document est annexé au PLU. AUTRE SERVITUDES La zone est concernée par les servitudes suivantes : - AC1 : Périmètre de Protection Modifié - PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques, d'émission et de réception contre les obstacles - PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication - AS1 : Servitude attaché à la protection des eaux destinées à la consommation humaine Il convient de se reporter à la liste et aux plans des Servitudes d'Utilité Publique annexés au PLU et de se rapprocher des services gestionnaires pour connaître les dispositions applicables. RISQUE SISMIQUE Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES L'ensemble de la commune est concerné par ce risque, il appartient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositifs nécessaires pour s'en prémunir. ZONES DE PRESEPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES	Règlement de la zone UB Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités commerciales, dont le bâti est édifié de manière générale en ordre discontinu. Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

Il convient de se reporter aux cartes de zones archéologiques aux documents annexes du PLU

La zone UB est concernée par la « Zone n°6 ».

SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

La RD2 est concernée par l'arrêté du 26 décembre 2012 n° 2012361-0011 : catégorie 3 et catégorie 4. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU. Les secteurs concernés sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans ces espaces les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

Concertation du public - Mai 2023

ZONE UB / CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Emplacements réservés</i> La zone UB est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés en première partie du règlement. <i>Nuisances sonores</i> Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité (Article R1334-31 Code de la santé publique) <i>Définition construction annexe :</i> Construction de dimension inférieure à 20.00m² ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les	<u>UB 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u> UB1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone : a. constructions à usage d'habitation b. commerces et activités de services c. équipements d'intérêt collectif et services publics, d. bureaux UB1-2 Sont interdit(es) : a. Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus et/ou non soumis à conditions particulières b. Toutes occupations ou utilisation des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 et annexé au PLU. c. Les constructions à usage industriel d. Les dépôts de véhicules e. Les garages collectifs de caravanes f. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés g. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes h. L'implantation d'habitations légères de loisirs

piscines et leurs locaux techniques, les cuisines d'été...	i. L'ouverture et l'exploitation de carrières j. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition k. Les parcs résidentiels de loisirs UB1-3 Sont soumis à conditions particulières : a. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition : - qu'elles soient indispensables au fonctionnement du quartier et que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation. - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation. - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ..., b. Les constructions pour l'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...) c. Les constructions annexes sont autorisées : - si elles génèrent moins de 20.00m² de surface de plancher - si elles ne servent pas de logement - à condition qu'elles respectent les articles UB 3 et UB 4. d. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site e. Les antennes relais sont admises à condition qu'elles respectent les hauteurs maximales prescrites pour les constructions de la zone.
---	---

	<u>UB 2 - Mixité sociale et fonctionnelle</u>
	Néant

ZONE UB / CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>UB 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u>
	UB3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u> Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies sauf le long de la future déviation où ce recul sera de 15 mètres pour les habitations, Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser ou exiger un recul différent et des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des limites séparatives. <u>Dispositions particulières</u> 1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé. L'implantation des constructions, dans le cadre de reconstruction, doit être la même que celle préexistante.

2- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement.

3- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.

4- Lotissements et groupes d'habitations

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 4.00 mètres de long et 3.00 mètres de haut.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des limites séparatives

Les barbecues sont admis à condition d'être adossés à la construction principale. Ils ne peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dispositions particulières

	1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé. 2- Lotissements et groupes d'habitations Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale 3- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u> L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (hors constructions annexes autorisées dans la zone), ne doit pas générer de vis-à-vis direct. Si tel est le cas, la distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à 4.00 mètres.
	UB3-2 EMPRISE AU SOL Néant
	UB3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u>

La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'égout de la voie jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus.

Dispositions générales

Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 8.00 mètres

Toutefois, si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent toutes deux la hauteur ci-dessus définie, la construction à construire peut atteindre la hauteur de la construction la plus basse augmentée d'1.00m.

Pour les constructions annexes autorisées, cette hauteur est ramenée à 3.00 mètres.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc...
- les antennes (excepté antennes relais)
- les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ...

Dispositions particulières

1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les extensions, réhabilitation et changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent règlement peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

	La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
	<u>UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
	<u>Dispositions générales :</u> Principes généraux a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis. Façades a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit en enduits courants de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie. b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète. c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants. d) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes. e) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

f) Le bois est également autorisé pour les constructions annexes s'il présente des nuances ou teintes claires.

Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique précisée dans le Code de l'Environnement, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Toitures

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%. Les toitures terrasses sont admises pour les abris de jardin (dans ce cas, la disposition b) ne s'applique pas) .

b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.

c) Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la hauteur maximale autorisée dans la zone.

d) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, ou autre matériau en harmonie avec les tons de la façade.

e) Les toits-terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisés sur 40 % maximum de la surface totale couverte

f) Les toitures devront présenter un débord minimal de 0.20 mètre

g) Les constructions annexes peuvent déroger au point a) du présent chapitre

Ouvertures et éléments de fermetures

a) Les ouvertures auront une tendance verticale.

b) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

c) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en harmonie (couleur, aspect...) avec les éléments menuisés.

d) Pour les constructions nouvelles, les façades non mitoyennes, totalement aveugles sont interdites, leurs ouvertures seront proportionnées par rapport aux volumes créés.

e) Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.

Clôtures

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRI. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.

a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1.30 mètres en bordure des voies publiques ou privées mesurée à partir de l'égout de la voie
- 1.80 mètres sur les limites séparatives mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure de voie publique, la clôture pourra être surmontée par un occultant assorti aux menuiseries extérieures jusqu'à 1.80m de hauteur. Cet occultant sera de préférence constituée de lames blanches à claire voie.

b) Les clôtures peuvent être :

- constituées de mailles métalliques laquées ou plastifiées, rigides, soudées.
- maçonnées, dans ce cas elles doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
- établies sur mur bahut, celui-ci ne pouvant excéder 0,60 m au-dessus du sol

c) Les balustres sont interdits.

d) Les clôtures seront discrètes ou feront partie intégrante du projet architectural pour les équipements d'intérêt collectif

Loggias, balcons, escaliers, auvents

Les éléments ornementaux se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.

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

Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades et au site, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone, au câble...
- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances, De façon générale, il sera privilégié une implantation des panneaux solaires sur un versant complet ou une portion complète de versant de couverture du faîtage à l'égout ou de pignon à pignon.
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur. Ils seront habillés d'un coffret technique (claustra en bois, persienne, ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
- les coffrets techniques,
- les paraboles
- etc.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.

Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé

Dispositions particulières :

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<i>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</i> Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.	<u>UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u> Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. Les plantations existantes en particulier les arbres de hautes futaies sont à conserver à l'exception de celles qui se situent dans l'emprise du bâtiment. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées et adaptées au climat méditerranéen. Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. <u>Dispositions particulières</u> Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Les alignements d'arbres ou arbres isolés identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré en forme d'arbre doivent être préservés : Seuls sont autorisés : - les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux, - les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie ou d'un accès <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine paysager, écologique et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).</i>
	<u>UB 6 - Stationnement</u> <u>Dispositions générales :</u> 1- Modalités d'application des normes de stationnement • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :

- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte
- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme

- Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

2- Normes de stationnement

Il est exigé :

- Pour les logements : 2 places de stationnement par unité de logement (hors cas dérogatoires prévus par le code de l'Urbanisme)
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations, une aire de stationnement visiteur par 5 logements.
- Pour les établissements commerciaux et artisanaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher d'atelier ou dédiée à l'accueil d'une clientèle.
- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers de bureaux.

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement.

3- Caractéristiques techniques des places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les dimensions minimales ci-après :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Dispositions particulières

1- Places commandées

Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée.

Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites.

2- Cas des travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

3- Cas des constructions et/ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les contraintes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas. Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins des installations ou constructions.

ZONE UB / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>UB 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u>
<i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i> Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation. Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.	<u>Dispositions générales</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique : - soit directement sur rue, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries : - doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. La réalisation d'aménagement particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents - doivent être aménagés qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes. - doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons. - devront faciliter le passage des véhicules de ramassage des déchets Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être traitées qualitativement comme des espaces

	publics (petite placette, végétalisation, mobilier urbain...) et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Les cheminements piétons : - doivent être privilégiés à l'échelle de la zone et traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobre et durables...) - doivent prévoir le raccordement (ou raccordement futur) le plus direct possible avec la coulée verte. - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap.
	<u>UB 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u>
<i>Modalités de raccordement aux réseaux</i> Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur. <i>Eaux usées non domestiques</i>	<u>Dispositions générales :</u> Eau : Eau potable : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles,

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifique et doit être autorisé par l'établissement public compétent.

Forages, puits...

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.

des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

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

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Un réseau pluvial (buses et regards avaloirs) sera mis en place sous la totalité des chaussées de la totalité des voies nouvelles.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau eaux usées.

Réseaux secs :

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin de satisfaire les objectifs de développement des communications numériques, il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble (bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel), de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des

	câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.
--	--

Concertation du public - Mai 2023

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT 1AU

Rappels / Recommandations	Règlement
RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN Cette zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2008 y sont applicables. Ce document est annexé au PLU. AUTRE SERVITUDES La zone est concernée par les servitudes suivantes : - AS1 : Servitude attaché à la protection des eaux destinées à la consommation humaine Il convient de se reporter à la liste et aux plans des Servitudes d'Utilité Publique annexés au PLU et de se rapprocher des services gestionnaires pour connaître les dispositions applicables. RISQUE SISMIQUE Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES L'ensemble de la commune est concerné par ce risque, il appartient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositifs nécessaires pour s'en prémunir. ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES Il convient de se reporter aux cartes de zones archéologiques aux documents annexes du PLU La zone 1AU est concernée par la « Zone n°6 ».	Règlement de la zone 1AU La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Elle comprend 1 secteur : 1AUcv correspond à un espace de nature en ville à créer. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans la zone 1AU, les constructions* sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.

ZONE 1AU / CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Emplacements réservés</i> La zone 1AU est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés en première partie du règlement. <i>Nuisances sonores</i> Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité (Article R1334-31 Code de la santé publique)	<u>1AU 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u> 1AU1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs : a. constructions à usage d'habitation uniquement dans la zone 1AU b. équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones 1AU et 1AUcv, c. bureaux uniquement dans la zone 1AU 1AU1-2 Sont interdit(es) : a. Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus et/ou non soumis à conditions particulières b. Toutes occupations ou utilisation des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 et annexé au PLU. c. Les constructions à usage industriel d. Les dépôts de véhicules e. Les garages collectifs de caravanes f. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés g. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes h. L'implantation d'habitations légères de loisirs i. L'ouverture et l'exploitation de carrières

	j. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition k. Les parcs résidentiels de loisirs l. Les antennes relais 1AU1-3 Sont soumis à conditions particulières : a. Toutes constructions nouvelles citées à l'article 1AU1-1 sous réserve : - d'être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans la zone 1AU - d'une réalisation des équipements nécessaires - du respect des orientations d'aménagement et de programmation b. Tout aménagement dans la zone 1AUcv sous réserve : - d'être compatible avec la création et la préservation d'un écosystème écologiquement fonctionnel - du respect des orientations d'aménagement et de programmation c. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition : - qu'elles soient indispensables au fonctionnement du quartier et que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation. - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation. - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ..., d. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
	<u>1AU 2 - Mixité sociale et fonctionnelle</u> Tout programme de plus de 3000m² de surface de plancher devra intégrer 20% de logements locatifs sociaux.

ZONE 1AU / CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>1AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u> 1AU3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u> Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser ou exiger un recul différent et des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement. <u>Dispositions particulières</u> 1- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement. 2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement. 3- Lotissements et groupes d'habitations

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations ainsi que leur composition générale. Ces nouvelles dispositions devront être soigneusement et explicitement justifiées.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative à condition de ne pas excéder 4.00 mètres de long et 3.00 mètres de haut.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des limites séparatives.

Les barbecues sont admis à condition d'être adossés à la construction principale. Ils ne peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dispositions particulières

1- Lotissements et groupes d'habitations

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Ces nouvelles dispositions devront être soigneusement et explicitement justifiées.

2- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives.

	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u> L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (hors constructions annexes autorisées dans la zone), ne doit pas générer de vis-à-vis direct. Si tel est le cas, la distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à 4.00 mètres.
	1AU3-2 EMPRISE AU SOL Non réglementé
	1AU3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'égout de la voie jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus. <u>Dispositions générales</u> Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 8.00 mètres Pour les constructions annexes autorisées, cette hauteur est ramenée à 3.00 mètres. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage : - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc... - les antennes (excepté antennes relais) - les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ... <u>Dispositions particulières</u>

	1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
	<u>1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
	Principes généraux a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis. c) Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être en harmonie avec la construction principale (façades, toitures, menuiseries...) Façades a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit en enduits courants de finition lissée/ talochée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie. b) Le bois est également autorisé en façade mais il doit obligatoirement être peint. S'il est laissé naturel, la superficie des façades traitée en bois ne pourra excéder 30% de la superficie totale des façades. c) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes. d) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain. e) Le bois est également autorisé pour les constructions annexes s'il présente des nuances ou teintes claires. Toitures

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%. Les toitures terrasses sont admises pour les abris de jardin (dans ce cas, il n'est pas imposé une couverture en tuiles).

b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge excepté pour les toits-terrasses.

c) Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la hauteur maximale autorisée dans la zone.

d) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, ou autre matériau en harmonie avec les tons de la façade

e) Les toits-terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisés sur 40 % maximum de la surface totale couverte

f) Les toitures devront présenter un débord minimal de 0.20 mètre

g) Les constructions annexes peuvent déroger au point a) du présent chapitre

Ouvertures et éléments de fermetures

a) Les ouvertures présenteront une tendance verticale.

b) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

c) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en harmonie (couleur, aspect...) avec les éléments menuisés.

d) Pour les constructions nouvelles, les façades non mitoyennes, totalement aveugles sont interdites, leurs ouvertures seront proportionnées par rapport aux volumes créés.

e) Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.

Clôtures

Rappels

	- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme - Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRI. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.
a)	La hauteur totale des clôtures ne peut excéder : - 1.30 mètres en bordure des voies publiques ou privées mesurée à partir de l'égout de la voie - 1.80 mètres sur les limites séparatives mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En bordure de voie publique, la clôture pourra être surmontée par un occultant assorti aux menuiseries extérieures jusqu'à 1.80m de hauteur. Cet occultant sera de préférence constituée de lames blanches à claire voie.
b)	Les clôtures peuvent être : - constituées de mailles métalliques laquées ou plastifiées, rigides, soudées. - maçonnées, dans ce cas elles doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades. - établies sur mur bahut, celui-ci ne pouvant excéder 0,60 m au-dessus du sol
c)	Les balustres sont interdits.
d)	Les clôtures seront discrètes ou feront partie intégrante du projet architectural pour les équipements d'intérêt collectif
	Loggias, balcons, escaliers, auvents Les éléments ornementaux se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement. Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris
	Intégration des éléments techniques

	Les éléments techniques doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades et au site, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment : - les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone, au câble... - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz, - les cheminées. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural. - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances, De façon générale, il sera privilégié une implantation des panneaux solaires sur un versant complet ou une portion complète de versant de couverture du faîtage à l'égout ou de pignon à pignon. - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur. Ils seront habillés d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries) - les coffrets techniques, - les paraboles et antennes. - etc. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé
<i>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</i> Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent	<u>1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u> Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements nécessitant leur destruction sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies.

également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces tampons des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue clair doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements ou équipements publics listés ci-après y sont interdits.
- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.

Les équipements publics et aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,
- qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune

Les espaces de nature en ville identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée verte doivent :

- Être boisés de façon à recréer un écosystème écologiquement fonctionnel et compatible avec le dérèglement climatique : arbres et arbustes résistants à la sécheresse, d'origine locale (label végétal local), massifs secs nécessitant peu d'eau et peu d'entretien
- Prévoir des aménagements délimitant les zones dédiées aux habitants (par des clôtures basses, des épineux, des bandes de végétation haute...) et ceux dédiés aux autres espèces vivant dans ces espaces. Chaque périmètre de nature en ville devra identifier à minima 50% d'espaces de tranquillité pour permettre l'installation et maintien de la biodiversité.

	- Intégrer des nichoirs, des plantes (arbres, arbustes, plantes herbacées) favorables aux pollinisateurs, des mares temporaires, des murets de pierre sèches dans les zones ensoleillées, afin de permettre le cycle de vie des autres espèces vivant sur le territoire brouillanenc. Seuls les aménagements légers de type sentiers, bancs, aires de jeux naturelles... sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de création d'un écosystème écologiquement fonctionnel. <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine paysager, écologique et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).</i>
	<u>1AU 6 - Stationnement</u> <u>Dispositions générales :</u> 1- Modalités d'application des normes de stationnement • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme • Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur • Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. • La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

2- Normes de stationnement

Il est exigé :

- Pour les logements :
Par unité de logement, 2 places de stationnement non closes et, si possible, un garage (hors cas dérogatoires prévus par le code de l'Urbanisme).
Pour les constructions présentant une longueur de façade sur rue inférieur à 7,00m, 1 place de stationnement non close et 1 garage par logement.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations, une aire de stationnement visiteur pour 2 logements.
- Pour les établissements commerciaux et artisanaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher d'atelier ou dédiée à l'accueil d'une clientèle.
- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de planchers de bureaux.

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement.

3- Caractéristiques techniques des places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les dimensions minimales ci-après :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Dispositions particulières

	1- Places commandées Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée. Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites. 2- Cas des travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. 3- Cas des constructions et/ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics Les contraintes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas. Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins des installations ou constructions.
--	---

ZONE 1AU / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>1AU 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u>
	<u>Dispositions générales</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique :

	- soit directement sur rue, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries : - doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. La réalisation d'aménagement particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents - doivent être aménagés qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes. - doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons. - devront faciliter le passage des véhicules de ramassage des déchets Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être traitées qualitativement comme des espaces publics (petite placette, végétalisation, mobilier urbain...) et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Les cheminements piétons : - doivent être privilégiés à l'échelle de la zone et traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent prévoir le raccordement (ou raccordement futur) le plus direct possible avec la coulée verte. - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap.
	<u>1AU 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u>
Eaux usées non domestiques	<u>Dispositions générales :</u>

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifique et doit être autorisé par l'établissement public compétent.

Forages, puits...

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.

Eau :

Eau potable : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

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

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Un réseau pluvial (buses et regards avaloirs) sera mis en place sous la totalité des chaussées de la totalité des voies nouvelles.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau eaux usées.

Réseaux secs :

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Afin de satisfaire les objectifs de développement des communications numériques, il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble (bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel), de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

REGLEMENT 2AU

Rappels / Recommandations	Règlement
RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN Cette zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2008 y sont applicables. Ce document est annexé au PLU. AUTRE SERVITUDES La zone est concernée par les servitudes suivantes : - AS1 : Servitude attaché à la protection des eaux destinées à la consommation humaine Il convient de se reporter à la liste et aux plans des Servitudes d'Utilité Publique annexés au PLU et de se rapprocher des services gestionnaires pour connaître les dispositions applicables. RISQUE SISMIQUE Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune	Règlement de la zone 2AU La zone 2AU est actuellement bloquée. Elle ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme ne pouvant intervenir avant 2030*. Ces zones d'urbanisation future sont destinées à recevoir à moyen/long terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel et équipementiel, dans le cadre d'opérations groupées (en une ou plusieurs phases), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. * Cette échéance pourra éventuellement être adaptée en fonction des évolutions des dispositions du SCoT Plaine du Roussillon.

RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

L'ensemble de la commune est concerné par ce risque, il appartient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositifs nécessaires pour s'en prémunir.

ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Il convient de se reporter aux cartes de zones archéologiques aux documents annexes du PLU

La zone 2AU est concernée par la « Zone n°6 ».

ZONE 2AU / CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Emplacements réservés</i> La zone 2AU est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés en première partie du règlement. <i>Nuisances sonores</i> Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une	<u>2AU 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u> 2AU1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs : a. constructions à usage d'habitation b. équipements d'intérêt collectif et services publics, c. bureaux 2AU1-2 Sont interdit(es) : a. Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus et/ou non soumis à conditions particulières

personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité (Article R1334-31 Code de la santé publique)

- b. Toutes occupations ou utilisation des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 et annexé au PLU.
- c. Les constructions à usage industriel
- d. Les dépôts de véhicules
- e. Les garages collectifs de caravanes
- f. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- g. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- h. L'implantation d'habitations légères de loisirs
- i. L'ouverture et l'exploitation de carrières
- j. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition
- k. Les parcs résidentiels de loisirs
- l. Les antennes relais

2AU1-3 Sont soumis à conditions particulières :

- a. Toutes constructions nouvelles citées à l'article 2AU1-1 sous réserve :
 - de modification du présent règlement permettant le déblocage de la zone
 - d'être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble
 - d'une réalisation des équipements nécessaires

Etant précisé que les équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village peuvent être réalisés sans attendre le déblocage de la zone.

- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

	a. qu'elles soient indispensables au fonctionnement du quartier et que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation. b. qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation. c. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ... c. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
	<u>2AU 2 - Mixité sociale et fonctionnelle</u> Tout programme de plus de 3000m² de surface de plancher devra intégrer 20% de logements locatifs sociaux.

Concertation du public - Mai 2023

ZONE 2AU / CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>2AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u>
	2AU3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Non réglementé
	2AU3-2 EMPRISE AU SOL Non réglementé
	2AU3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Non réglementé
	<u>2AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
	Principes généraux a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis. c) Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être en harmonie avec la construction principale (façades, toitures, menuiseries...) Intégration des éléments techniques

	Les éléments techniques doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades et au site, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment : - les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone, au câble... - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz, - les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural. - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances, De façon générale, il sera privilégié une implantation des panneaux solaires sur un versant complet ou une portion complète de versant de couverture du faîtage à l'égout ou de pignon à pignon. - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur. Ils seront habillés d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries) - les coffrets techniques, - les paraboles - etc. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé
<i>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</i> Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent	2AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements nécessitant leur destruction sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies.

également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces tampons des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue clair doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements or équipements publics y sont interdits.
- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.

Les équipements publics et aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,
- qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune

Les espaces de nature en ville identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée verte doivent :

- Être boisés de façon à recréer un écosystème écologiquement fonctionnel et compatible avec le dérèglement climatique : arbres et arbustes résistants à la sécheresse, d'origine locale (label végétal local), massifs secs nécessitant peu d'eau et peu d'entretien
- Prévoir des aménagements délimitant les zones dédiées aux habitants (par des clôtures basses, des épineux, des bandes de végétation haute...) et ceux dédiés aux autres espèces vivant dans ces espaces. Chaque périmètre de nature en ville devra identifier à minima 50% d'espaces de tranquillité pour permettre l'installation et maintien de la biodiversité.
- Intégrer des nichoirs, des plantes (arbres, arbustes, plantes herbacées) favorables aux pollinisateurs, des mares temporaires, des murets de pierre sèches dans les zones ensoleillées, afin de permettre le cycle de vie des autres espèces vivant sur le territoire brouillanenc.

	Seuls les aménagements légers de type sentiers, bancs, aires de jeux naturelles... sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de création d'un écosystème écologiquement fonctionnel. Les espaces verts identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique doivent être paysagés, végétalisés et préservés. Les aménagements non perméables, affectants la biodiversité et remettant en question le caractère naturel du site sont interdits. Seuls sont autorisés : - les aménagements nécessaires au paysagement et à la végétalisation du site - les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de l'espace ou à la salubrité des lieux, - les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie, d'un accès ou de réseaux. <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine paysager, écologique et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).</i>
	<u>2AU 6 - Stationnement</u> Non réglementé

ZONE 2AU / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>2AU 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u>
	Non réglementé
	<u>2AU 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u>
<i>Eaux usées non domestiques</i> Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifique et doit être autorisé par l'établissement public compétent. <i>Forages, puits...</i> En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.	Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE

REGLEMENT A

Rappels / Recommandations	Règlement
RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN Cette zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2008 y sont applicables. Ce document est annexé au PLU. AUTRE SERVITUDES La zone est concernée par les servitudes suivantes : - PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques, d'émission et de réception contre les obstacles - PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication - AS1 : Servitude attachée à la protection des eaux destinées à la consommation humaine - T1 : servitude relative aux réseaux de chemin de fer Il convient de se reporter à la liste et aux plans des Servitudes d'Utilité Publique annexés au PLU et de se rapprocher des services gestionnaires pour connaître les dispositions applicables. RISQUE SISMIQUE Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES	Règlement de la zone A La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

L'ensemble de la commune est concerné par ce risque, il appartient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositifs nécessaires pour s'en prémunir.

ZONES DE PREEMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Il convient de se reporter aux cartes de zones archéologiques aux documents annexes du PLU.

La zone A est concernée par les « Zones n°1,2,3,5,6 et 7 ».

SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

La RD2 est concernée par l'arrêté du 26 décembre 2012 n° 2012361-0011 : catégorie 3 et catégorie 4. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU. Les secteurs concernés sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

Concertation du public - Mai 2023

ZONE A / CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Emplacements réservés</i> La zone A est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés annexée au PLU. <i>Définition unité foncière :</i> Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.	<u>A 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u> A1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs : - équipements d'intérêt collectif et services publics sous les conditions définies à l'article A1-3 - constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris dispositifs agrivoltaïques et serres agricoles) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sous les conditions définies à l'article A1-3 - constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sous les conditions définies à l'article A1-3 A1-2 Sont interdit(es) : a. Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus et/ou non soumis à conditions particulières b. Toutes occupations ou utilisation des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 et annexé au PLU. c. Les dépôts de véhicules d. Les garages collectifs de caravanes e. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés f. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes g. L'implantation d'habitations légères de loisirs

- h. L'ouverture et l'exploitation de carrières
- i. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition
- j. Les parcs résidentiels de loisirs

A1-3 Sont soumis à conditions particulières :

a) Les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées, dans la limite de deux annexes par unité foncière, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 10.00m² de surface de plancher et qu'elles respectent les articles A 3 et A 4. Ces bâtiments sont repérés par un carré de couleur rouge sur le plan de zonage ou à défaut, ils doivent être régulièrement édifiés.

Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher supérieure à 30 m²
- qu'elles ne dépassent pas 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale
- qu'elles soient réalisées en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles A 3 et A 4
- qu'elles respectent les prescriptions du règlement sanitaire départemental
- qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec leur environnement,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...,

c) Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par une étoile de couleur verte (article 151-35 du Code de l'Urbanisme) 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.

d) Les constructions (Mas Planères, Mas Cambel et Château Pourteils) sont identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont repérées par une étoile orange sur le plan de zonage et protégées en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Tout aménagement de ces bâtiments et/ou de leurs abords et dépendances doit se faire dans le cadre d'un projet global et dans le respect de l'esprit des lieux notamment les extensions, annexes et modification des aspects extérieurs des constructions.

e) Les constructions et installations cités à l'article A1-1 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.

f) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone : dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v et les exhaussements sont limités à 0.60m,
- à des aménagements paysagers,
- à des aménagements hydrauliques,
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

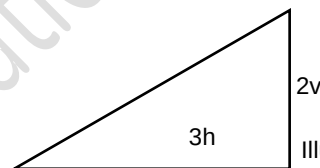


Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales

	<u>A 2 - Mixité sociale et fonctionnelle</u> Néant
--	---

Concertation du public - Mai 2023

ZONE A / CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>A 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u>
	A3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u> Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure : - à 25 mètres de l'alignement des routes départementales n°2 et n°40. - à 20 mètres de l'alignement des routes départementales n°40b, n° 8 et n°8b. - à 15 mètres de l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer. - à 15 mètres de l'axe de la voie ferrée. Pour les serres et pour les dispositifs agrivoltaïques, le recul est fixé à 5 mètres de l'alignement des voies. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser ou exiger un recul différent et des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité <u>Dispositions particulières</u> 1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.

L'implantation des constructions, dans le cadre de reconstruction, doit être la même que celle préexistante exceptée si celle-ci posait des problèmes de sécurité. Dans ce cas, le recul sera fixé en considérant l'intensité de la circulation et la composition générale du projet.

2- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement.

3- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Constructions annexes :

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des limites séparatives

Les barbecues sont admis à condition d'être adossés à la construction principale. Ils ne peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dispositions particulières

1 - Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

	En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante pourra être autorisé. 2 - Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u> Afin de respecter la configuration des mas traditionnels et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, une forte proximité (voir un accollement) des constructions nouvelles et existantes sera privilégiée.
	A3-2 EMPRISE AU SOL Néant
	A3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus <u>Dispositions générales</u> Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 8.00 mètres Pour les constructions annexes autorisées, cette hauteur est ramenée à 3.00 mètres.

	Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage : - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc... - les antennes - les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ... <u>Dispositions particulières</u> 1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement Les extensions, réhabilitation et changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent règlement peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante. 2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
	<u>A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
	a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dispositions générales :

Façades

a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit en enduits courants de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

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

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

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

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

Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique précisée dans le Code de l'Environnement, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Toitures

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%. Les toitures terrasses sont admises pour les abris de jardin (dans ce cas la disposition b) ne s'applique pas).
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.
- c) Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article A.3.3
- e) Les toits-terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisés sur 40 % de la surface totale couverte

Ouvertures et éléments de fermetures

- a) Les ouvertures auront une tendance verticale.
- b) Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits en cas de rénovation ou réhabilitation de constructions anciennes.
- c) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.
- d) Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.

Clôtures

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRI. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 m au-dessus du sol.

Les clôtures peuvent être :

- constituées de mailles métalliques laquées ou plastifiées, rigides, soudées.
- maçonnées, dans ce cas elles doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
- ou en pierres sèches locales.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les clôtures seront discrètes ou feront partie intégrante du projet architectural.

Intégration des éléments techniques :

Les éléments techniques doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades et au site, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone, au câble...
- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances, De façon générale, il sera privilégié une implantation des panneaux solaires sur un versant complet ou une portion complète de versant de couverture du faîtage à l'égout ou de pignon à pignon.
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur. Ils seront habillés d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
- les coffrets techniques,
- les paraboles
- etc.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.

	Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé <u>Dispositions particulières :</u> Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Plantations (haies, arbres, arbustes...) Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.	<u>A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u> Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements nécessitant leur destruction sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies. Les structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) doivent permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposés de manière à ne pas dégrader les vues principales (entrée, voies d'accès, perspectives dans le grand paysage). Des végétaux, des haies vives, des arbres à feuillages persistants pourront être utilisés à cet effet. Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant (chêne vert et pubescent, amandiers, figuier, olivier...). Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés

sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

Dispositions particulières

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces tampons des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue clair doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements ou équipements publics y sont interdits.
- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.

Les équipements publics et aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site au-delà de l'emprise spécifique de l'ouvrage en question,
- qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune

Les alignements d'arbres ou arbres isolés identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par figuré en forme d'arbre doivent être préservés :

Seuls sont autorisés :

- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,
- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie ou d'un accès

	<i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine paysager, écologique et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).</i>
	<u>A 6 - Stationnement</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.

ZONE A / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>A 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u>
<i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i> Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation. Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.	<u>Dispositions générales</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique : - soit directement sur rue, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries : - doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. La réalisation d'aménagement particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents. - doivent être aménagés qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes. - doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons. - devront faciliter le passage des véhicules de ramassage des déchets Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être traitées qualitativement comme des espaces publics (petite placette, végétalisation, mobilier urbain...) et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.

	Lorsqu'ils existent, les cheminements piétons : - doivent être traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobre et durables...) - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap. Le tracé des voies de desserte épousera le terrain au plus près des courbes de niveaux. Les gabarits des voies seront réduits au minimum nécessaire.
	<u>A 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u>
<i>Modalités de raccordement aux réseaux</i> Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur. <i>Eaux usées non domestiques</i>	<u>Dispositions générales :</u> Eau : Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique avérée, la construction doit être alimentée par une ressource autonome dans les dispositions réglementaires obligatoires. Assainissement : Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles,

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifique et doit être autorisé par l'établissement public compétent.

Forages, puits...

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.

des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

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

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau eaux usées.

Réseaux secs :

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Néant

REGLEMENT N

Rappels / Recommandations	Règlement
RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN Cette zone est concernée par les risques inondation et mouvement de terrain. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2008 y sont applicables. Ce document est annexé au PLU. AUTRE SERVITUDES La zone est concernée par les servitudes suivantes : - PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques, d'émission et de réception contre les obstacles - PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication - AS1 : Servitude attaché à la protection des eaux destinées à la consommation humaine - T1 : servitude relative aux réseaux de chemin de fer Il convient de se reporter à la liste et aux plans des Servitudes d'Utilité Publique annexés au PLU et de se rapprocher des services gestionnaires pour connaître les dispositions applicables.	Règlement de la zone N La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : • de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; • de leur caractère d'espaces naturels ; • de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; • de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues La zone naturelle est décomposée en 5 secteurs : • le secteur N dédié à la préservation de la trame verte et bleue de la commune • les secteurs Na : zone Millery et zone du Mas Tardiu ou s'exercent des activités artisanales et/ou commerciales • le secteur Nc, espaces en bordure du Tech ou se situent les activités de l'actuelle carrière ou destinés à l'ouverture et l'exploitation future. • Le secteur Ncv correspondant à la coulée verte

RISQUE SISMIQUE

Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune

RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

L'ensemble de la commune est concerné par ce risque, il appartient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositifs nécessaires pour s'en prémunir.

ZONES DE PREEMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Il convient de se reporter aux cartes de zones archéologiques aux documents annexes du PLU

La zone N est concernée par les « Zones n°1, 2, 4, 5 et 6 ».

SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

La RD2 est concernée par l'arrêté du 26 décembre 2012 n° 2012361-0011 : catégorie 3 et catégorie 4. Cet arrêté est annexé au dossier de PLU. Les secteurs concernés sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

ZONE N / CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels / Recommandations	Règlement
<i>Emplacements réservés</i> La zone N est concernée par des emplacements réservés. Ceux-ci sont représentés sur le document graphique du règlement par une trame quadrillée rouge et numérotés. Pour connaître l'objet de leur mise en place, il convient de se reporter à la liste des emplacements réservés annexée au PLU. <i>Définition unité foncière :</i> Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.	<u>N 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u> N1-1 Destinations et sous destinations autorisées : Dans les zones Na et Nc : - équipements d'intérêt collectif et services publics sous les conditions définies à l'article N1-3 - constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sous les conditions définies à l'article N1-3 Dans la zone N : - Néant Dans la zone Ncv : - équipements d'intérêt collectif et services publics sous les conditions définies à l'article N1-3 en lien avec la mise en valeur d'espaces publics ou récréatifs ou correspondant à des nécessités fonctionnelles de type voirie ou réseaux... N1-2 Sont interdit(es) : a. Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus et/ou non soumis à conditions particulières b. Toutes occupations ou utilisation des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 et annexé au PLU.

- c. Les dépôts de véhicules
- d. Les garages collectifs de caravanes
- e. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- f. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- g. L'implantation d'habitations légères de loisirs
- h. L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans le secteur Nc
- i. Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés
- j. Les dépôts de matériaux de construction et de démolition excepté dans le secteur Nc
- k. Les parcs résidentiels de loisirs
- l. Les piscines en secteurs Nc et en zone N

N1-3 Sont soumis à conditions particulières :

a) Les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées uniquement dans la zone **Na**, dans la limite de deux annexes par unité foncière, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 10.00m² et qu'elles respectent les articles N 3 et N 4. Ces bâtiments sont repérés par un carré de couleur rouge sur le plan de zonage ou à défaut, ils doivent être régulièrement édifiés.

Les extensions des habitations existantes sont autorisées uniquement dans la zone **Na** dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher supérieure à 30 m²
- qu'elles ne dépassent pas 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale
- qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire
- qu'elles soient réalisées en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles N 3 et N 4

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec leur environnement,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...,

La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées

Les ICPE ayant pour objet le dépôt de matériaux naturels et non polluants, sont permises dans le cadre d'une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLU, sans aucune construction, et dans le respect des règles du PPRI. À l'issue de l'exploitation, les dites ICPE auront l'obligation de remettre le terrain à l'état naturel

c) les constructions et installations cités à l'article 1-1 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 dans le secteur Na ou Nc et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dans le secteur Ncv.

d) Dans la zone N et dans tous ses secteurs exceptés Nc où les dispositions suivantes ne s'appliquent pas : les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leur réalisation soit liée :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone : dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v et les exhaussements sont limités à 0.60m,
- à des aménagements paysagers,
- à des aménagements hydrauliques,
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

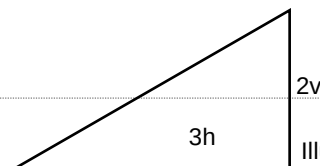


Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales

	e) Les antennes relais sont admises à condition qu'elles respectent les hauteurs maximales prescrites pour les constructions de la zone.
	N 2 - Mixité sociale et fonctionnelle Néant

ZONE N / CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappels / Recommandations	Règlement
	N 3 - Volumétrie et implantation des constructions
	N3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u> Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Dans le secteur Na, le recul minimum d'implantation des constructions : - est ramené à 5 mètres par rapport aux voies publiques y compris pour les serres - est de 2 mètres par rapport au bas du talus de la voie ferrée (secteur Na) <u>Dispositions particulières</u> 1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.

L'implantation des constructions, dans le cadre de reconstruction, doit être la même que celle préexistante exceptée si celle-ci posait des problèmes de sécurité. Dans ce cas, le recul sera fixé en considérant l'intensité de la circulation et la composition générale du projet.

2- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement.

3- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Constructions annexes :

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum des limites séparatives

Les barbecues sont admis à condition d'être adossés à la construction principale. Ils ne peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dispositions particulières

	1 - Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé. 2 - Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u> Afin de respecter la configuration des mas traditionnels et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, une forte proximité (voire un accollement) des constructions nouvelles et existantes sera privilégiée.
	N3-2 EMPRISE AU SOL Néant
	N3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus. <u>Dispositions générales</u> Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 8.00 mètres Pour les constructions annexes autorisées, cette hauteur est ramenée à 3.00 mètres.

	Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage : - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc... - les antennes (excepté antennes relais) - les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ... <u>Dispositions particulières</u> 1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement Les extensions, réhabilitation et changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent règlement peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de construction existante. 2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
	<u>N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
	a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis. <u>Dispositions générales :</u>

Façades

- a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit en enduits courants de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie.
- b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
- e) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte naturel.

Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique précisée dans le Code de l'Environnement, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Toitures

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%. Les toitures terrasses sont admises pour les abris de jardin (dans ce cas la disposition b) ne s'applique pas).
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.
- c) Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article N.3.3

d) Les toits-terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte

e) Dans le secteur Na, les bardages métalliques sont interdits.

Ouvertures et éléments de fermetures

a) Les ouvertures auront une tendance verticale.

b) Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits en cas de rénovation ou réhabilitation de constructions anciennes.

c) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

d) Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.

Clôtures

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRI. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 m au-dessus du sol.

Les clôtures peuvent être :

- constituées de mailles métalliques laquées ou plastifiées, rigides, soudées.
- maçonnées, dans ce cas elles doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
- ou en pierres sèches locales.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les clôtures seront discrètes ou feront partie intégrante du projet architectural.

Dans le secteur **N** :

Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Elles doivent être perméables à la faune sauvage et ne pas remettre en cause les fonctionnalités de corridor écologique.

Dans le secteur **Na** :

Dans le secteur **Na** la hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2.00 mètres. Ces clôtures devront être doublées côté voie publique d'une haie vive d'une hauteur équivalente au moins à celle du mur (arbres adultes).

Intégration des éléments techniques :

Les éléments techniques doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades et au site, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone, au câble...
- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances, De façon générale, il sera privilégié une implantation des panneaux solaires sur un versant complet ou une portion complète de versant de couverture du faîtage à l'égout ou de pignon à pignon.
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur. Ils seront habillés d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
- les coffrets techniques,
- les paraboles,
- etc.

	Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé <u>Dispositions particulières :</u> Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<i>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</i> Chacun peut faire pousser des arbres et plantations librement dans son jardin. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité des propriétés voisines. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits des plantations répondent également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.	<u>N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u> Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements nécessitant leur destruction sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies. Les structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) doivent permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposés de manière à ne pas dégrader les vues principales (entrée, voies d'accès, perspectives dans le grand paysage). Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalinge des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

Dispositions particulières

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces tampons des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue clair doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements ou équipements publics y sont interdits.
- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.

Les équipements publics et aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site au-delà de l'emprise spécifique de l'ouvrage en question,
- qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune

Les alignements d'arbres ou arbres isolés identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par figuré en forme d'arbre doivent être préservés :

Seuls sont autorisés :

- les aménagements ou interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur de la haie ou à la salubrité des lieux,
- les trouées strictement nécessaires au passage d'une éventuelle voirie ou d'un accès

	<i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine paysager, écologique et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).</i>
	<u>N 6 - Stationnement</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.

ZONE N / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<u>N 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u>
<i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i> Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation. Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.	<u>Dispositions générales</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique : - soit directement sur rue, - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries : - doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. La réalisation d'aménagement particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents - doivent être aménagés qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes. - doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons. - devront faciliter le passage des véhicules de ramassage des déchets Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être traitées qualitativement comme des espaces publics (petite placette, végétalisation, mobilier urbain...) et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.

	Lorsqu'ils existent, les cheminements piétons : - doivent être traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap. Le tracé des voies de desserte épousera le terrain au plus près des courbes de niveaux. Les gabarits des voies seront réduits au minimum nécessaire.
	<u>N 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u>
<i>Modalités de raccordement aux réseaux</i> Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur. <i>Eaux usées non domestiques</i>	<u>Dispositions générales :</u> Eau : Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique avérée, la construction doit être alimentée par une ressource autonome dans les dispositions réglementaires obligatoires. Assainissement : Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles,

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifique et doit être autorisé par l'établissement public compétent.

Forages, puits...

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.

des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

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

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau eaux usées.

Réseaux secs :

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Néant



Aspres
Communauté de Communes

COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



**Florence
COMBALBERT**
Urbanisme

14 Passage Henri de
Lacaze Duthiers
66 000 PERPIGNAN

flo.combalbert@gmail.com
06.12.10.34.75

**CRB
ENVIRONNEMENT**
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr