

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

BROUILLA

PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT



REVISION
APPROBATION – 02.07.2024



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

APPROBATION - 02.07.2024

Envoyé en préfecture le 09/07/2024
Reçu en préfecture le 09/07/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

APPROBATION - 02.07.2024

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

APPROBATION - 02.07.2024

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES	SUPERFICIE (M ²)
1	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
2	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
3	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur de « Malras »	COMMUNE	B201p ; 204p ; 919p ; 886p ; 872p ; 214p ; 215p	488 m ²
4	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
5	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur « rue de la Tramontane »	COMMUNE	B442p ; 1253p ; 1255p ; 1256p	186 m ²
6	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
7	Passage des réseaux EP et EU dans le secteur « Château Pourteills »	COMMUNE	B833p ; 834p ; 82p ; 949p ; 829p ; 1352p ; 1354p ; 1024p	1 865 m ²

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

APPROBATION - 02.07.2024

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

APPROBATION - 02.07.2024

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	<p><u>Section B :</u> 76, 82, 921 à 923, 949</p>	Espaces tampons des cours d'eau : préservation de la continuité écologique du Rec d'en Biern et de ses abords dont sa ripisylve
2	<p><u>Section B :</u> 80, 200, 204, 214, 215, 230, 231, 666, 764, 765, 831, 832, 921, 1122, 1130, 1262, 1334, 1335, 1375</p> <p><u>Section A :</u> 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</p>	Espaces tampons des cours d'eau : préservation de la continuité écologique du Rec de la Basse et de ses abords dont sa ripisylve
3	<p><u>Section A :</u> 587p, 588p, 589p, 590p, 594p, 669p</p>	Espaces de nature en ville : continuité multifonctionnelle à renaturer

Type 2 : Bâti d'intérêt patrimonial (L151-19)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
4	Section B : 811, 956, 957, 1355	Château Pourteils
5	Section A : 69	Mas Cambel
6	Section A : 66	Mas Planeres
Type 3 : Arbres isolés (L151-19)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Désignation - Description - Intérêt
7	Section A : 772, 773	Arbres à caractère patrimonial
Type 4 : Alignements d'arbres (L151-19)		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Désignation - Description - Intérêt
8	Section A : 566 à 568, 643	Intérêt paysager et écologiques (chênes)
9	Section A : 869, 923	Préservation de haies en zone urbaine.

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.

APPROBATION - 02.07.24

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

APPROBATION - 02.07.2024

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

APPROBATION - 02.07.2024

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

APPROBATION - 02.07.2024

Envoyé en préfecture le 09/07/2024
Reçu en préfecture le 09/07/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

APPROBATION - 02.07.2024

REGLEMENT UA

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Principe de prévention</i></p> <p>RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>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.</p> <p>AUTRE SERVITUDES</p> <p>La zone est concernée par les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AC1 : Périmètre de Protection Modifié - PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques, d'émission et de réception contre les obstacles <p>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.</p> <p>RISQUE SISMIQUE</p> <p>Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune</p> <p>RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES</p> <p>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.</p> <p>ZONES DE PREEMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES</p> <p>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 ».</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone UA</p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitations, de services et commerces, partie dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé.</p> <p>Cette zone est concernée par le périmètre de protection lié à l'église de Brouilla classée au titre des monuments historiques.</p>

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

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Emplacements réservés</i></p> <p>La zone UA est concernée par des emplacements réservés.</p> <p>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.</p> <p><i>Nuisances sonores</i></p> <p>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)</p> <p><i>Définition construction annexe :</i></p> <p>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...</p>	<p><u>UA 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>UA1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Constructions à usage d'habitation b. Commerces et activités de services c. Équipements d'intérêt collectif et services publics, d. Bureaux <p>UA1-2 Sont interdit(es) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

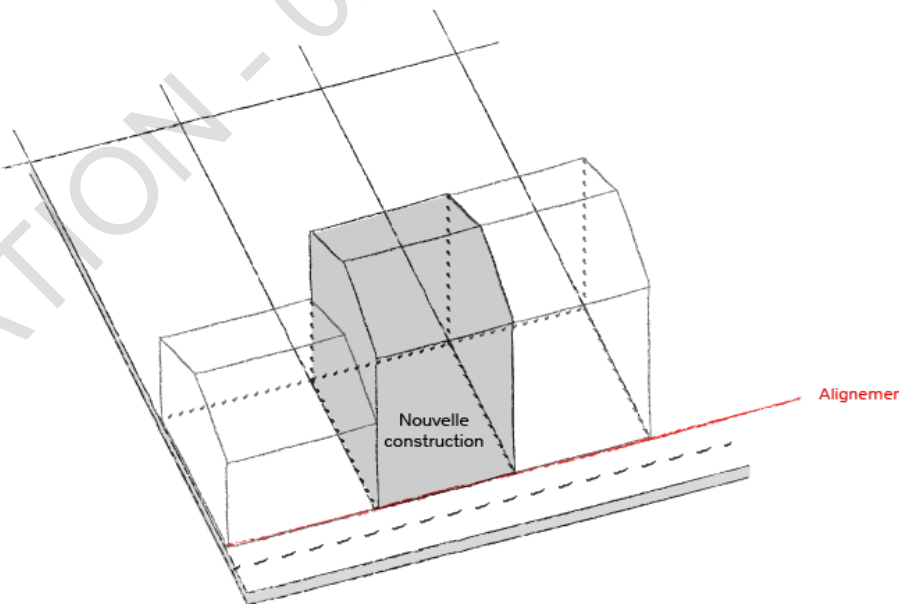
UA1-3 Sont soumis à conditions particulières :

- 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

UA 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Néant

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

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p>UA 3 - Volumétrie et implantation des constructions</p>
	<p>UA3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l’alignement, ou à la limite qui s’y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer.</p>  <p>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.</p>

Dispositions particulières

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

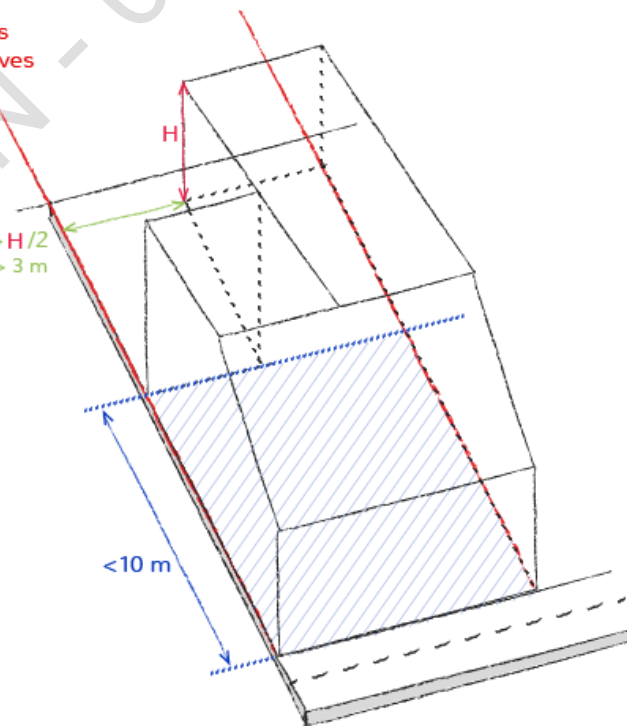
Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :

- 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)

Limites
séparatives

$L > H/2$
et > 3 m

< 10 m



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 :

	<ul style="list-style-type: none">- 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. <p>5- Cas des limites séparatives arrières</p> <p>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.</p> <p><i><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u></i></p> <p>Néant</p>
	<p>UA3-2 EMPRISE AU SOL</p> <p>Néant</p>

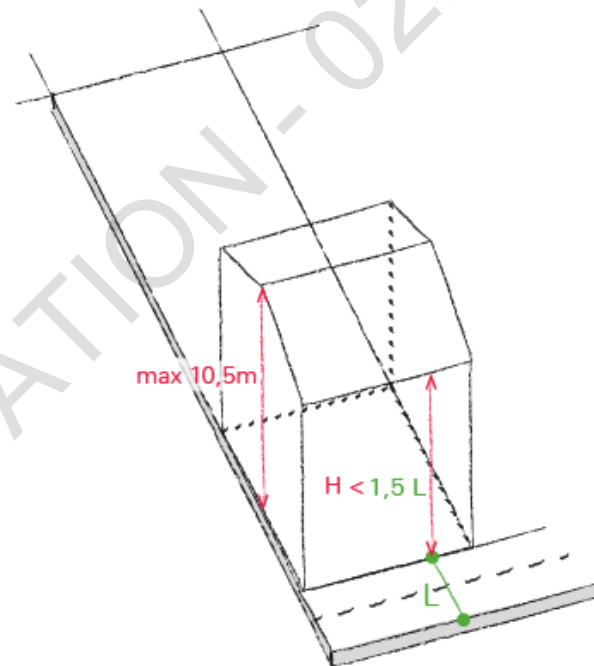
UA3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

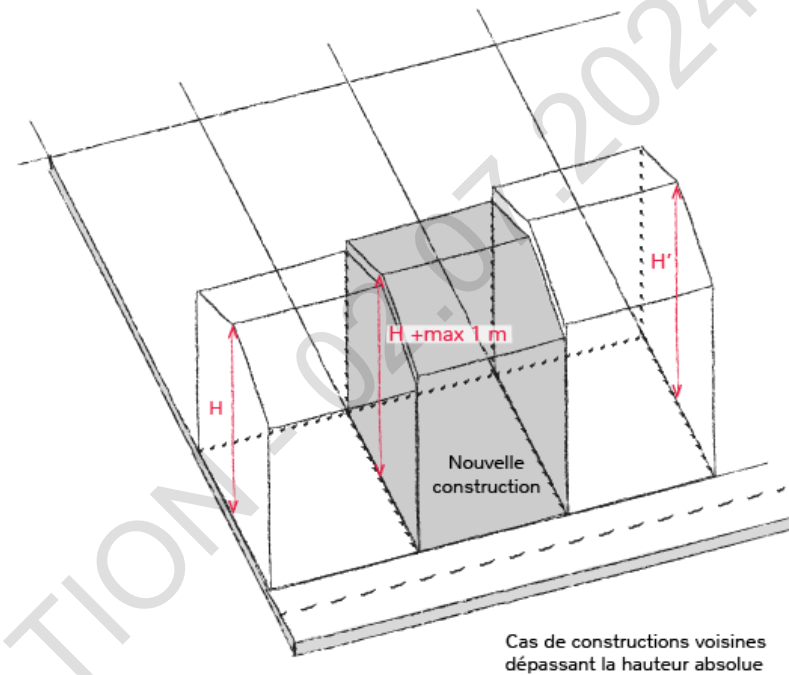
Dispositions générales

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, la hauteur maximale 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, ...

	<p style="text-align: center;"><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>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.</p> <p>2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p>
	<p style="text-align: center;"><u>Dispositions générales :</u></p> <p>Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...)</p> <p>Façades</p> <p>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.</p>

- 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 vêture 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.

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.

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.

UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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.

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

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.

UA 6 - Stationnement

Dispositions générales :

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
	<p>UA 7 - Desserte par les voies publiques et privées</p>
<p><i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i></p> <p>Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation.</p> <p>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.</p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

	<p>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.</p> <p>Les cheminements piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
	<p><u>UA 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u></p>
<p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i></p>	<p><i>Dispositions générales :</i></p> <p>Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Chaque construction devra rechercher à minimiser sa consommation en eau potable : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, double circuit permettant d'alimenter les sanitaires avec des eaux grises...</p> <p>Assainissement :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p> <p>Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :</p> <p>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,</p>

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 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 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.

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE



--	--

APPROBATION - 02.07.2024

REGLEMENT UB

Rappels / Recommandations	Règlement
<p>RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>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.</p> <p>AUTRE SERVITUDES</p> <p>La zone est concernée par les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>RISQUE SISMIQUE</p> <p>Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune</p> <p>RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES</p> <p>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.</p> <p>ZONES DE PRESEPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone UB</p> <p>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.</p> <p>Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.</p> <p>La zone UB est décomposée en 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur UB dédié à l'habitat, aux commerces et services et aux équipements d'intérêt collectif. • le secteur UB1 dédié à la réalisation d'hébergements

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

APPROBATION - 02.07.2024

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

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Emplacements réservés</i></p> <p>La zone UB est concernée par des emplacements réservés.</p> <p>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.</p> <p><i>Nuisances sonores</i></p> <p>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)</p> <p><i>Définition construction annexe :</i></p> <p>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</p>	<p><u>UB 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>UB1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone :</p> <p>a. constructions à usage d'habitation excepté en secteur UB1 ou seul l'hébergement est autorisé. b. commerces et activités de services c. équipements d'intérêt collectif et services publics, d. bureaux</p> <p>UB1-2 Sont interdit(es) :</p> <p>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</p>

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

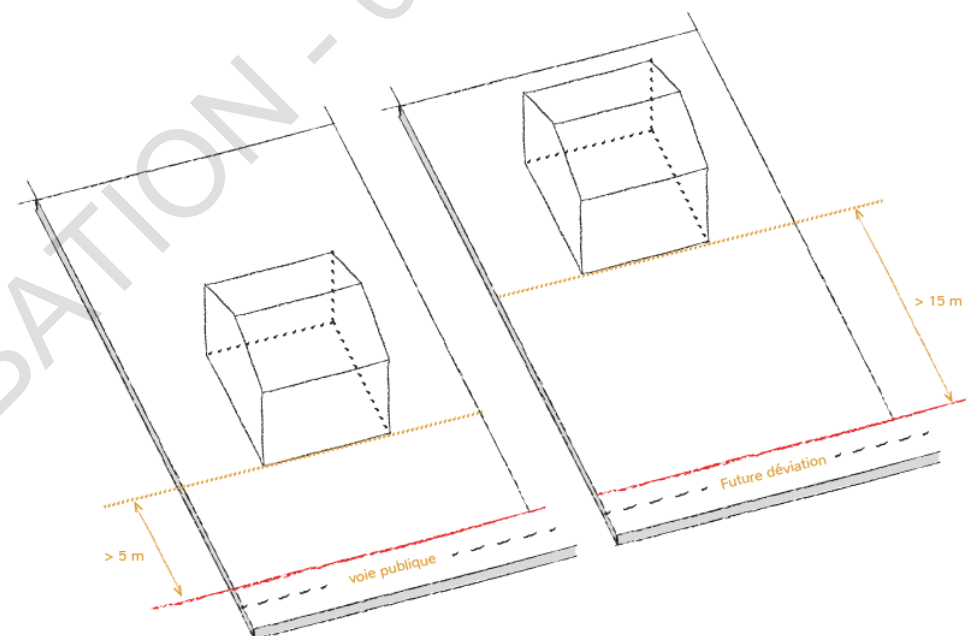
UB1-3 Sont soumis à conditions particulières :

- 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.

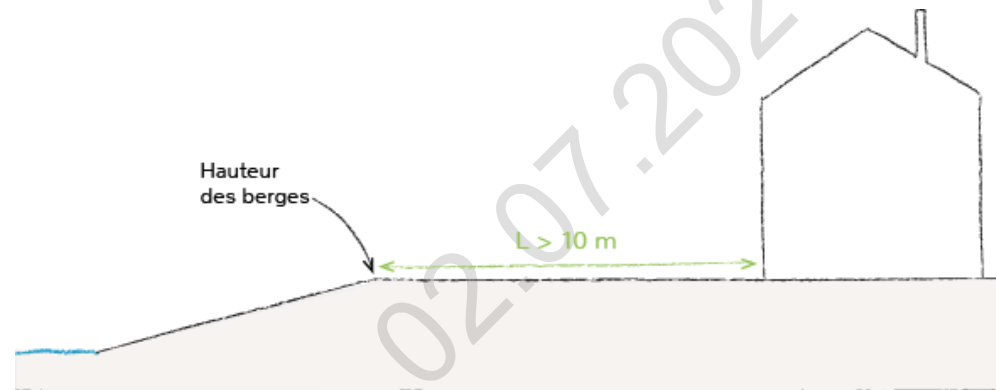
UB 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Néant

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

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p><u>UB 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u></p>
	<p>UB3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u></p> <p>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 5,00 mètres de l'alignement des voies.</p> 

Les constructions ou aménagements devront respecter un recul de 10.00 m vis-à-vis du point haut de la berge des cours d'eau.



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 voies et emprises publiques.

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.

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.

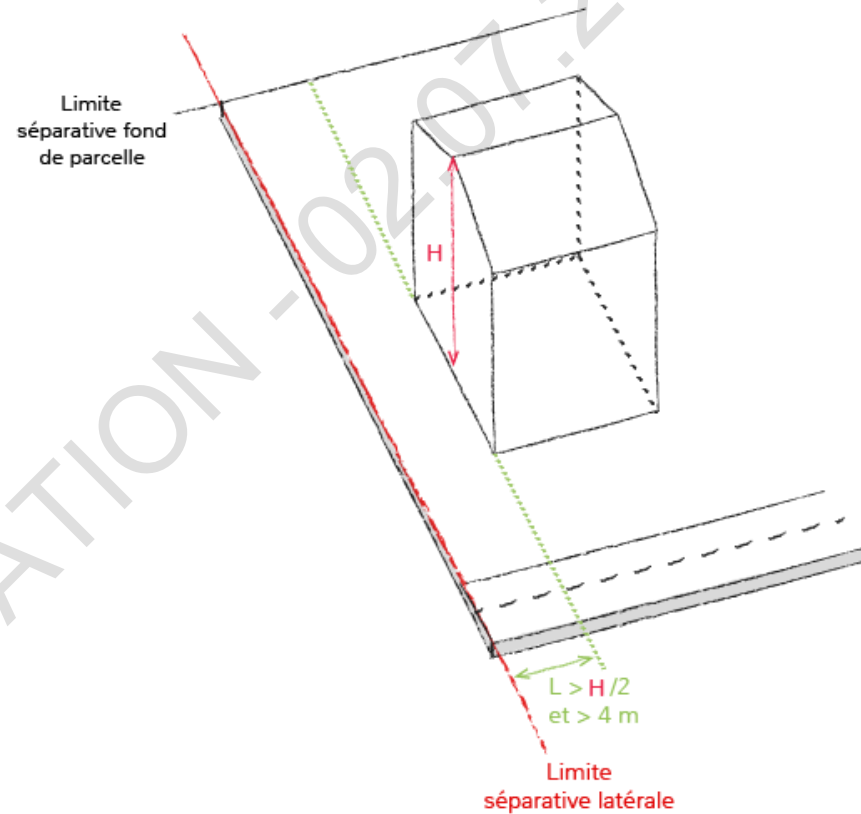
4- Lotissements et groupes d'habitations

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

APPROBATION - 02072024

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

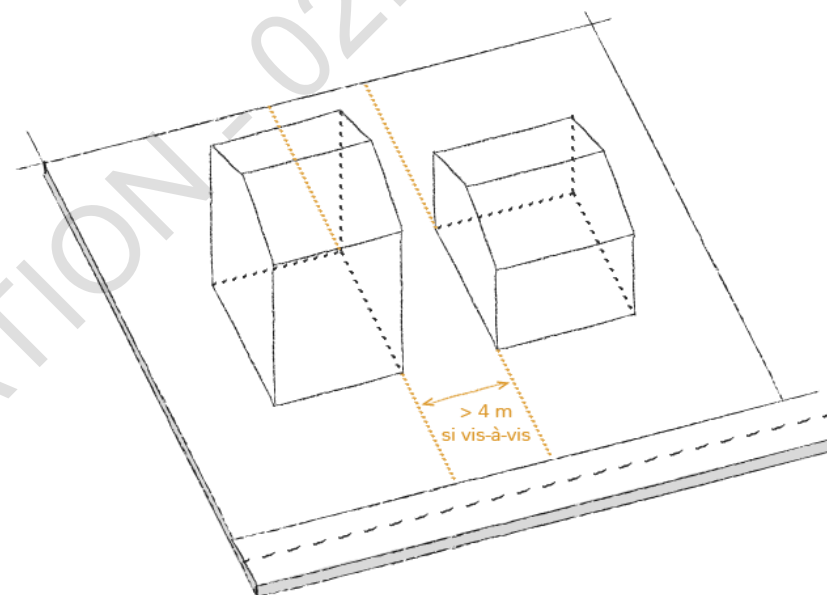
Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale

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.

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

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

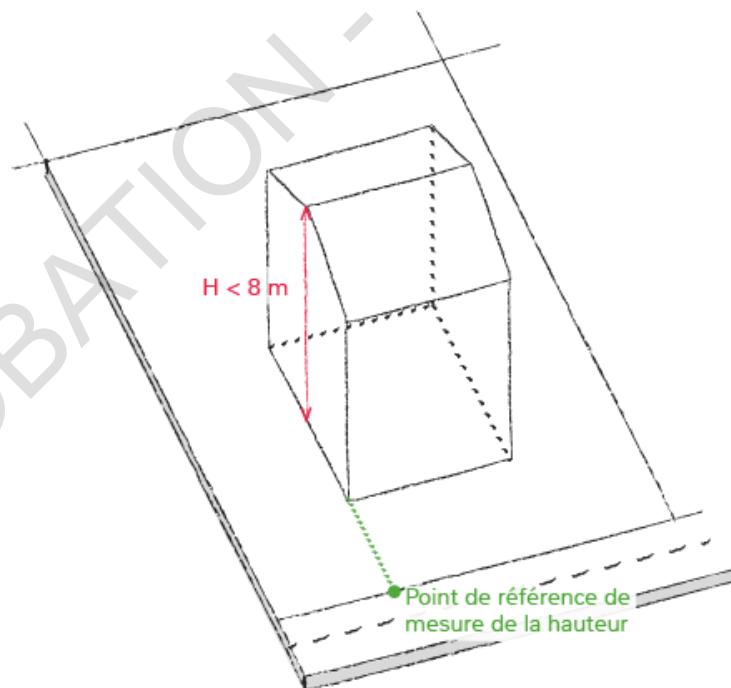
Néant

UB3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDispositions générales

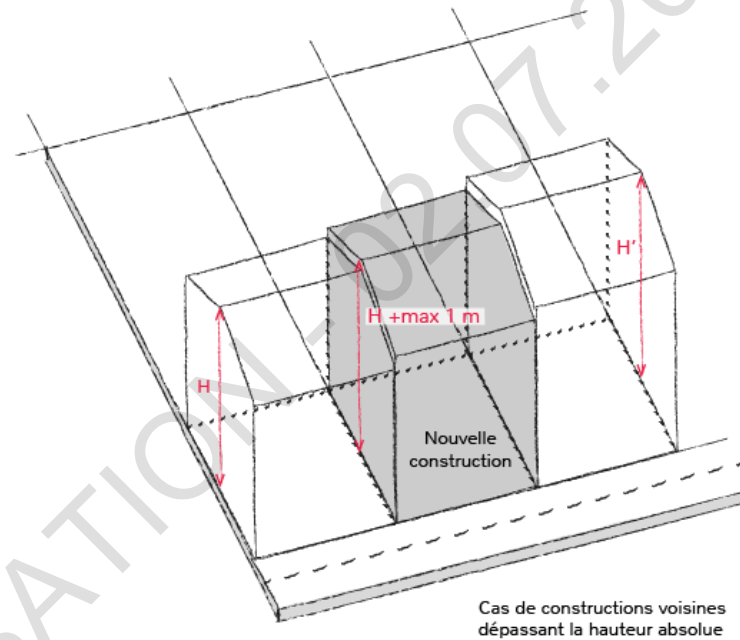
La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'égout de la voie jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus.

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, la hauteur maximale 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)

	<p>- les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ...</p> <p><i>Dispositions particulières</i></p> <p>1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>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.</p> <p>2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>
	<p><u>UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p>
	<p><i>Dispositions générales :</i></p> <p>Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

c) Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...)

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.

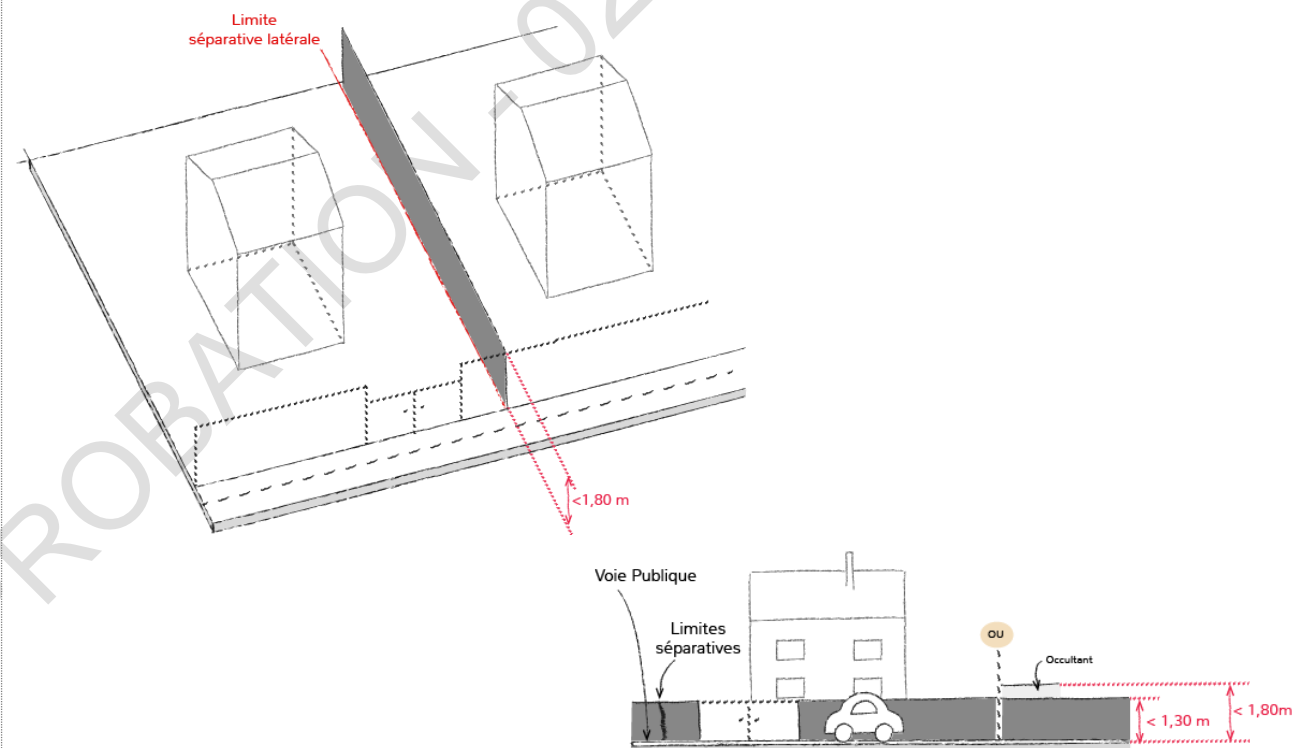
En bordure de voie publique, la clôture pourra être surmontée par un occultant assorti aux menuiseries extérieures jusqu'à 1.80m de hauteur. Cet occultant sera de préférence constituée de lames blanches à claire voie.

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 faitage 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.

	<p>Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé</p> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><i>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</i></p> <p>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.</p>	<p><u>UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>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.</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>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 :</p>

- Toutes constructions et aménagements or 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 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

Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres ou arbres isolés identifiés au titre du L151-19 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

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).

UB 6 - Stationnement

Dispositions générales :

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 : 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
<p><i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i></p> <p>Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation.</p> <p>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.</p>	<p><u>UB 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>Les cheminements piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
	<p><u>UB 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u></p>
<p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i></p>	<p><u><i>Dispositions générales :</i></u></p> <p>Eau :</p> <p>Eau potable : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Chaque construction devra rechercher à minimiser sa consommation en eau potable : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, double circuit permettant d'alimenter les sanitaires avec des eaux grises...</p> <p>Assainissement :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p> <p>Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :</p> <p>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,</p>

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.
--	--

APPROBATION - 02.07.2024

APPROBATION - 02.07.2024

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT 1AU

Rappels / Recommandations	Règlement
<p>RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>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.</p> <p>AUTRE SERVITUDES</p> <p>La zone est concernée par les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AS1 : Servitude attaché à la protection des eaux destinées à la consommation humaine <p>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.</p> <p>RISQUE SISMIQUE</p> <p>Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune</p> <p>RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES</p> <p>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.</p> <p>ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES</p> <p>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 ».</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone 1AU</p> <p>La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Dans la zone 1AU, les constructions* sont autorisées uniquement dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.</p>

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

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Nuisances sonores</i></p> <p>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)</p>	<p><u>1AU 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>1AU1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. constructions à usage d'habitation uniquement dans la zone 1AU b. équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone 1AU, c. bureaux uniquement dans la zone 1AU <p>1AU1-2 Sont interdit(es) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

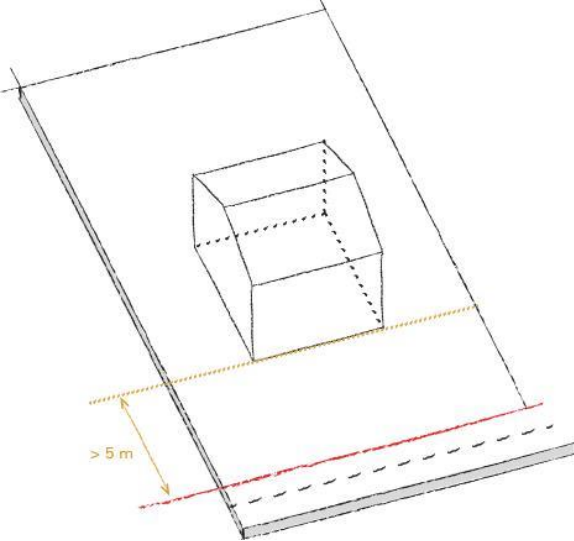
1AU1-3 Sont soumis à conditions particulières :

- a. Toutes constructions nouvelles citées à l'article 1AU1-1 sous réserve :
 - d'être réalisées sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble dans la zone 1AU sous réserve de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement d'ensemble
 - d'une réalisation des équipements nécessaires
 - du respect des orientations d'aménagement et de programmation
- b. 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, ...,
- 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.

[1AU 2 - Mixité sociale et fonctionnelle](#)

Tout programme de plus de 3000m² de surface de plancher de logement devra intégrer 20% de logements locatifs sociaux.

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

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p><u>1AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u></p>
	<p>1AU3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u></p> <p>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.</p>  <p>Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser ou exiger un recul différent et des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.</p> <p>Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement.</p>

Dispositions particulières

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 ou à 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

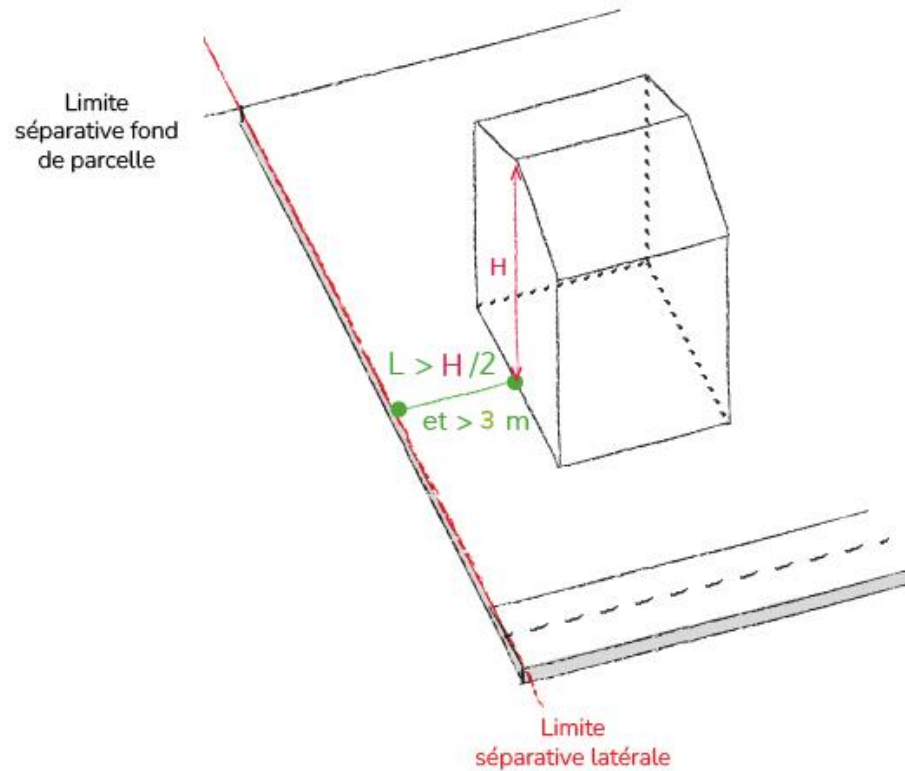
La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).

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.



1- Lotissements et groupes d'habitations

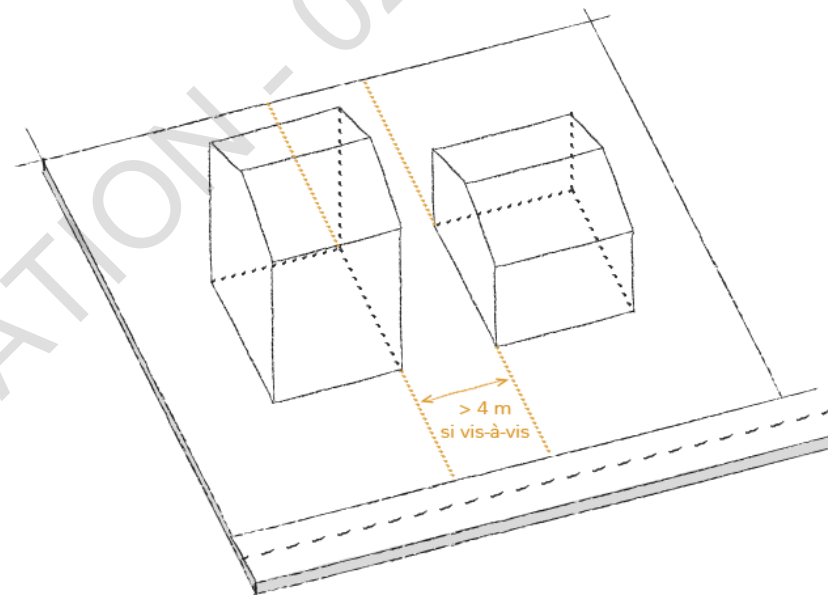
Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Ces nouvelles dispositions devront être soigneusement et explicitement justifiées.

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.

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

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

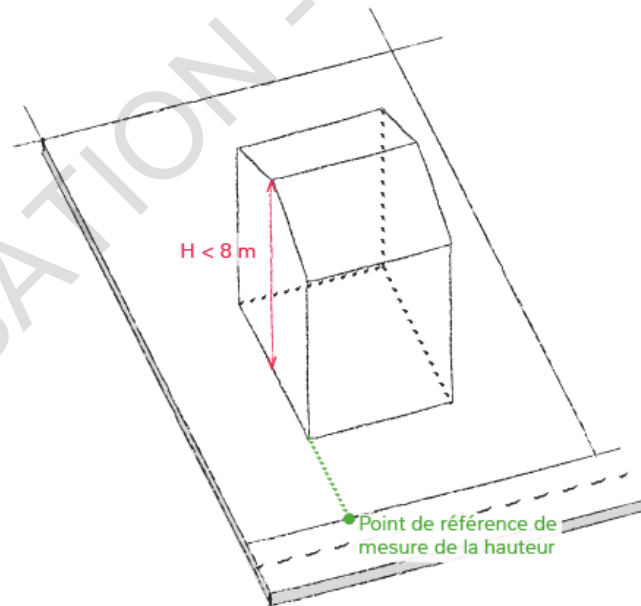
1AU3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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



	<p>Pour les constructions annexes autorisées, cette hauteur est ramenée à 3.00 mètres.</p> <p>Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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, ... <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>
	<p><u>1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p>
	<p>Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être en harmonie avec la construction principale (façades, toitures, menuiseries...)</p>

d) Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...)

Façades

- a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit en enduits courants de finition lissée/talochée/grattée fin 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 vêtture 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 en pente 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.

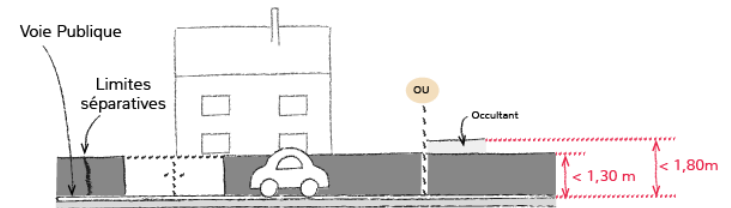
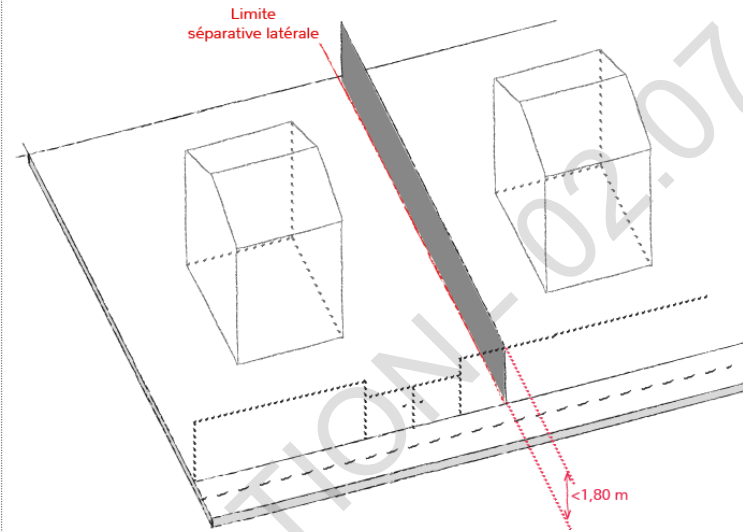
Clôtures

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

	<p style="text-align: center;"><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</p> <p>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.</p>	<p><u>1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>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.</p> <p>Éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>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 bleu clair doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Toutes constructions et aménagements or 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

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).

1AU 6 - Stationnement

Dispositions générales :

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. Dans la zone 1AU, ces places visiteurs pourront être mutualisées à l'échelle de la zone.
- 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
	1AU 7 - Desserte par les voies publiques et privées
	<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 néanmoins être autorisées sous réserve de respecter le cahier des charges des services 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.

[1AU 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements](#)

Eaux usées non domestiques

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.

Dispositions générales :

Eau :

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

Chaque construction devra rechercher à minimiser sa consommation en eau potable : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, double circuit permettant d'alimenter les sanitaires avec des eaux grises...

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.

APPROBATION 0207.2024

REGLEMENT 2AU

Rappels / Recommandations	Règlement
<p>RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>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.</p> <p>AUTRE SERVITUDES</p> <p>La zone est concernée par les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AS1 : Servitude attaché à la protection des eaux destinées à la consommation humaine <p>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.</p> <p>RISQUE SISMIQUE</p> <p>Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone 2AU</p> <p>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*.</p> <p>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.</p> <p>* Cette échéance pourra éventuellement être adaptée en fonction des évolutions des dispositions du SCoT Plaine du Roussillon.</p>

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
<p><i>Nuisances sonores</i></p> <p>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)</p>	<p><u>2AU 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>2AU1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. constructions à usage d'habitation b. équipements d'intérêt collectif et services publics, c. bureaux <p>2AU1-2 Sont interdit(es) :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

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 :

	<ul style="list-style-type: none">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, ... <p>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</p>
	<p><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.</p>

APPROBATION - 02.07.2024

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

Rappels / Recommandations	Règlement
	2AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions
	<p>2AU3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé</p>
	<p>2AU3-2 EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p>
	<p>2AU3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé</p>
	2AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	<p>Principes généraux</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être en harmonie avec la construction principale (façades, toitures, menuiseries...)</p> <p>d) Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...)</p>

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

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

2AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

cueillette des fruits des plantations répondent également à une réglementation précise. Cf articles 671 et suivants du Code Civil.

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.

Éléments 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 bleu 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.

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).

2AU 6 - Stationnement

Non réglementé

ZONE 2AU / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	2AU 7 - Desserte par les voies publiques et privées
	Non réglementé
	2AU 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements
<p><i>Eaux usées non domestiques</i></p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'études spécifique et doit être autorisé par l'établissement public compétent.</p> <p><i>Forages, puits...</i></p> <p>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.</p>	Non réglementé

APPROBATION - 02.07.2024

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE

APPROBATION - 02.07.2024

REGLEMENT A

Rappels / Recommandations	Règlement
<p>RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>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.</p> <p>AUTRE SERVITUDES</p> <p>La zone est concernée par les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>RISQUE SISMIQUE</p> <p>Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 s'appliquent sur toute la commune</p> <p>RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone A</p> <p>La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.</p>

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.

APPROBATION - 02.07.2024

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

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Emplacements réservés</i></p> <p>La zone A est concernée par des emplacements réservés.</p> <p>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.</p> <p><i>Définition unité foncière :</i></p> <p>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.</p>	<p><u>A 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>A1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 tels que définis par la loi APER et ses décrets d'application) 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 <p>A1-2 Sont interdit(es) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 d'une annexe 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, équipements d'intérêt collectif et services publics cités à l'article A1-1 dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositifs agrivoltaïques tels que définis par la loi APER et ses décrets d'application sont autorisés.

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.

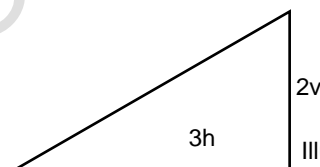


Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

A 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Néant

APPROBATION - 02.07.2024

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

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p><u>A 3 - Volumétrie et implantation des constructions</u></p>
	<p>A3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Pour les serres et pour les dispositifs agrivoltaïques, le recul est fixé à 5 mètres de l'alignement des voies.</p> <p>Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser ou exiger un recul différent et des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.</p>

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.

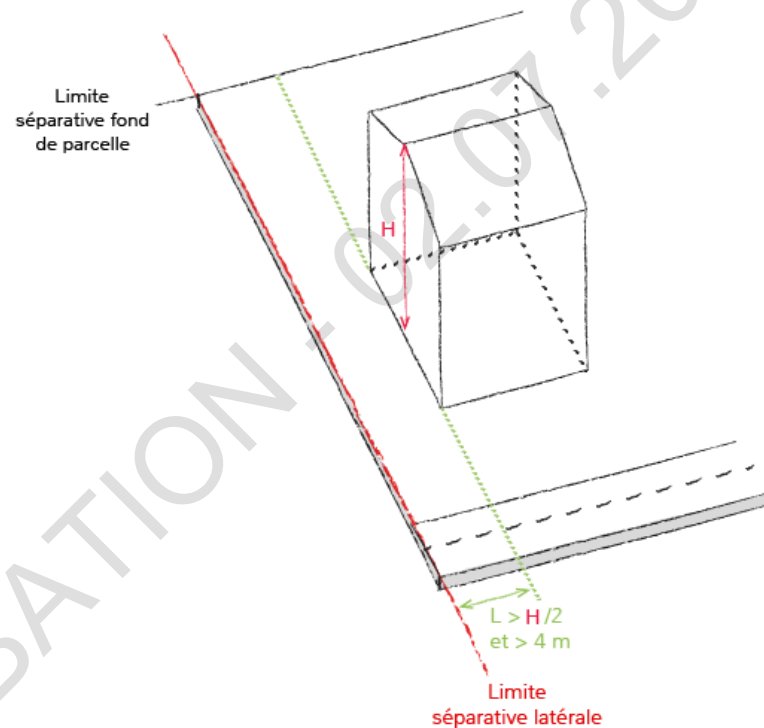
3- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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.

APPROBATION - 2024

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 ($L=H/2$).



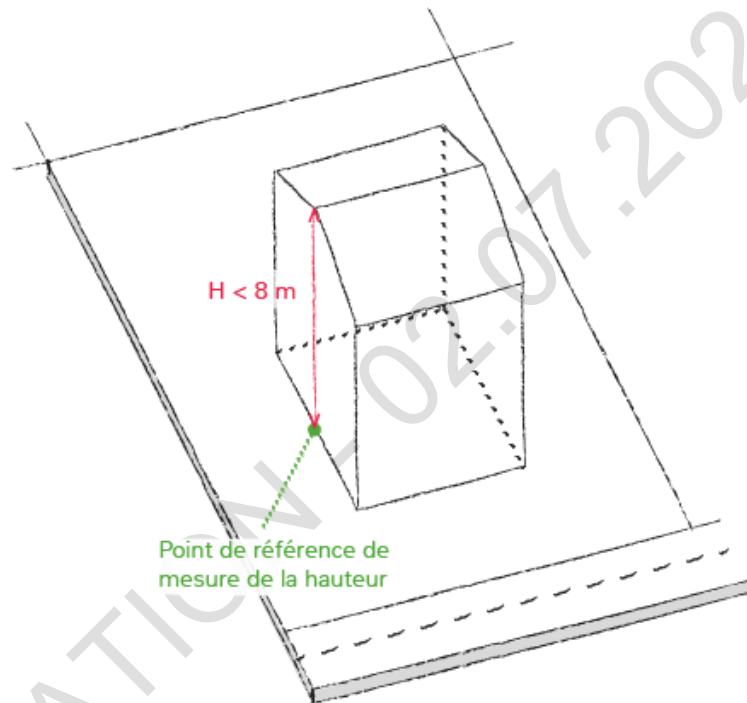
Constructions annexes :

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.

	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1 - Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>En ce cas, afin d’harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante pourra être autorisé.</p> <p>2 - Dispositions spécifiques aux travaux d’isolation thermique de constructions existantes</p> <p>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.</p> <p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u></p> <p>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.</p>
	<p>A3-2 EMPRISE AU SOL</p> <p>Néant</p>
	<p>A3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>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</p> <p><u>Dispositions générales</u></p>

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, ...

	<p style="text-align: center;"><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>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.</p> <p>2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...)</p>

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

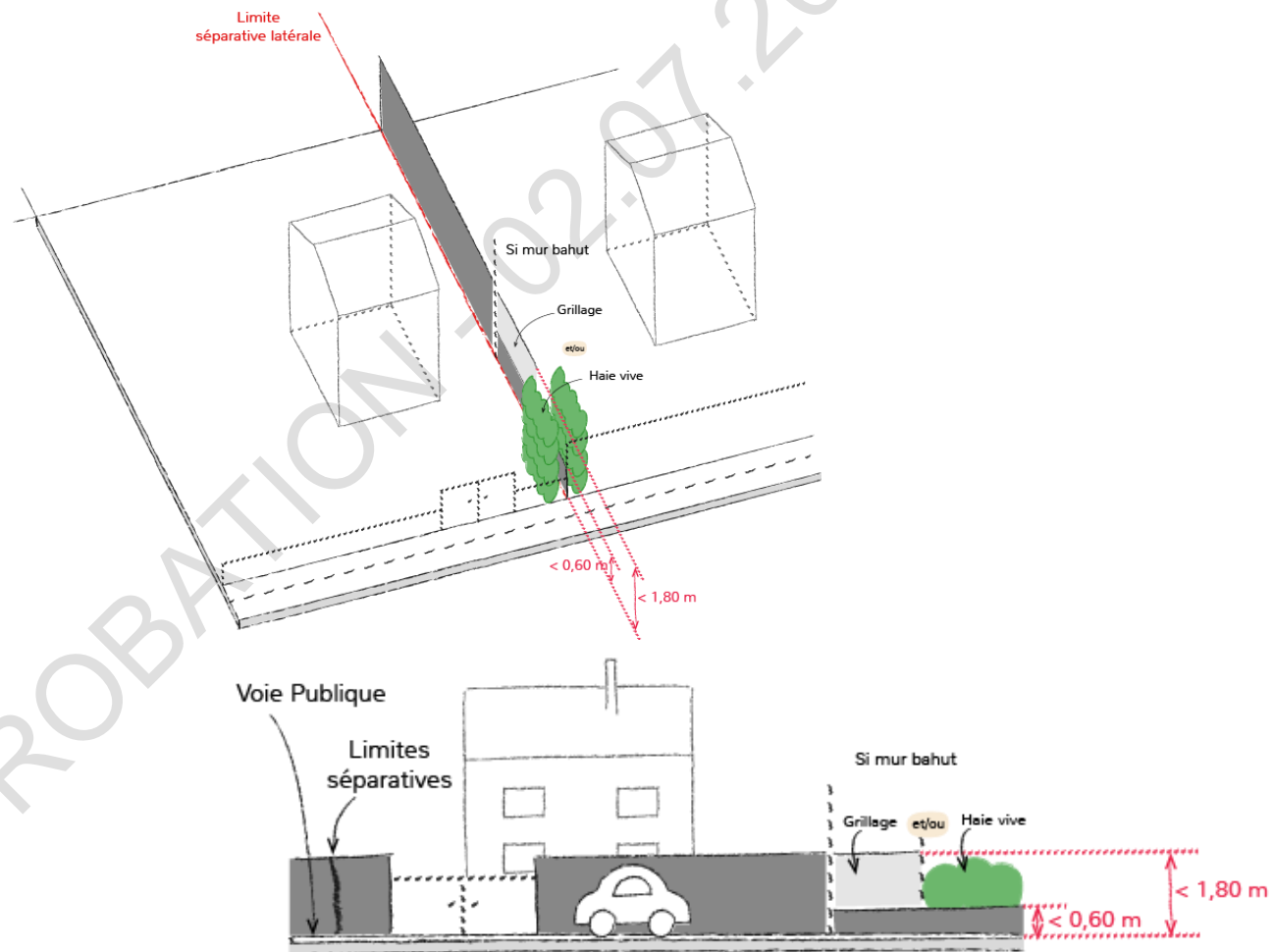
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRi. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.

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

Dispositions particulières :

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

	<p>Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Constructions / installations techniques agricoles</p> <p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels, bâtiments d'élevage...). Les aspects brillants sont interdits.</p>
<p><i>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</i></p> <p>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.</p>	<p><u>A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>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.</p> <p>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...).</p>

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

Éléments 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 bleu clair doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements or 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 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

Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres ou arbres isolés identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par figuré en forme d'arbre doivent être préservés :

Seuls sont autorisés :

	<ul style="list-style-type: none">- 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 <p><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></p>
	<p><u>A 6 - Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>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.</p>

APPROBATION - 02.07.2024

ZONE A / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i></p> <p>Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation.</p> <p>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.</p>	<p><u>A 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p>

	<p>Lorsqu'ils existent, les cheminements piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - doivent être traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobre et durables...) - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap. <p>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.</p>
	<p><u>A 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u></p>
<p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i></p>	<p><u><i>Dispositions générales :</i></u></p> <p>Eau :</p> <p>Toute construction qui, par sa nature, doit disposer d'une alimentation en eau potable doit être alimentée par le réseau collectif de distribution.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les habitations à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés. 2. Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du Code de la santé publique (article L1321-7). <p>Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle.</p>

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.

Chaque construction devra par ailleurs rechercher à minimiser sa consommation en eau potable : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, double circuit permettant d'alimenter les sanitaires avec des eaux grises...

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, 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

APPROBATION - 02.07.2024

REGLEMENT N

Rappels / Recommandations	Règlement
<p>RISQUE INONDATION ET MOUVEMENTS DE TERRAIN</p> <p>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.</p> <p>AUTRE SERVITUDES</p> <p>La zone est concernée par les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone N</p> <p>La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>La zone naturelle est décomposée en 5 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

AF ROBATION - 02.07.2024

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

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Emplacements réservés</i></p> <p>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.</p> <p><i>Définition unité foncière :</i></p> <p>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.</p>	<p><u>N 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</u></p> <p>N1-1 Destinations et sous destinations autorisées :</p> <p>Dans la zone Na :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Dans la zone Nc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles en vertu de l'article R151-34 du code de l'urbanisme <p>Dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Néant <p>Dans la zone Ncv :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 d'une annexe 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, ...,

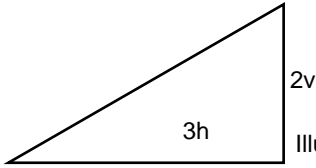
La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées

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,

	<ul style="list-style-type: none"> - 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.  <p>Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales</p> <p>e) Les antennes relais sont admises à condition qu'elles respectent les hauteurs maximales prescrites pour les constructions de la zone.</p>
	<p>N 2 - Mixité sociale et fonctionnelle Néant</p>

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

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p>N 3 - Volumétrie et implantation des constructions</p>
	<p>N3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique</u></p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur Na, le recul minimum d'implantation des constructions :</p>

- 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)

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.

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.

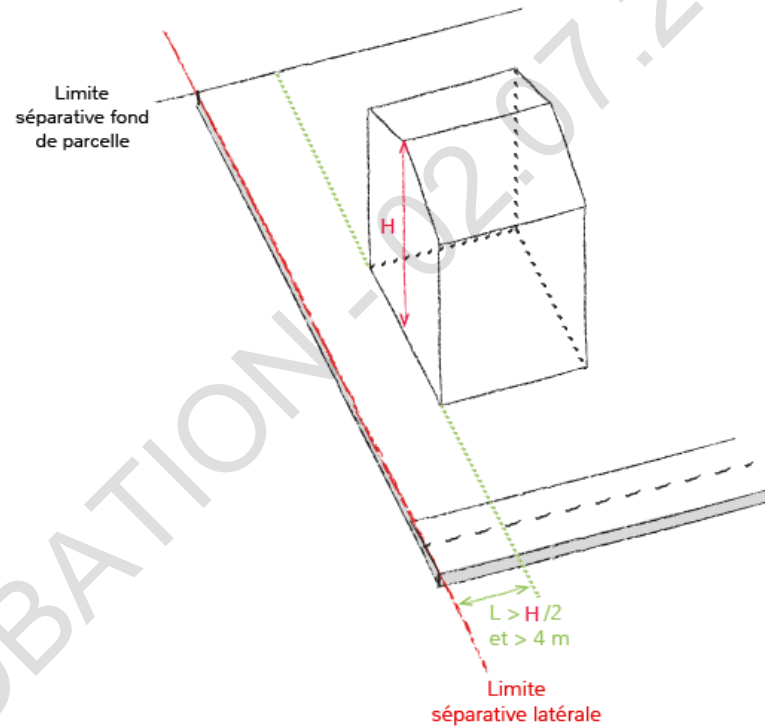
3- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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.

APPROBATION 02/07/2024

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.

	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1 - Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>En ce cas, afin d’harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.</p> <p>2 - Dispositions spécifiques aux travaux d’isolation thermique de constructions existantes</p> <p>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.</p> <p><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u></p> <p>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.</p>
	<p>N3-2 EMPRISE AU SOL</p> <p>Néant</p>

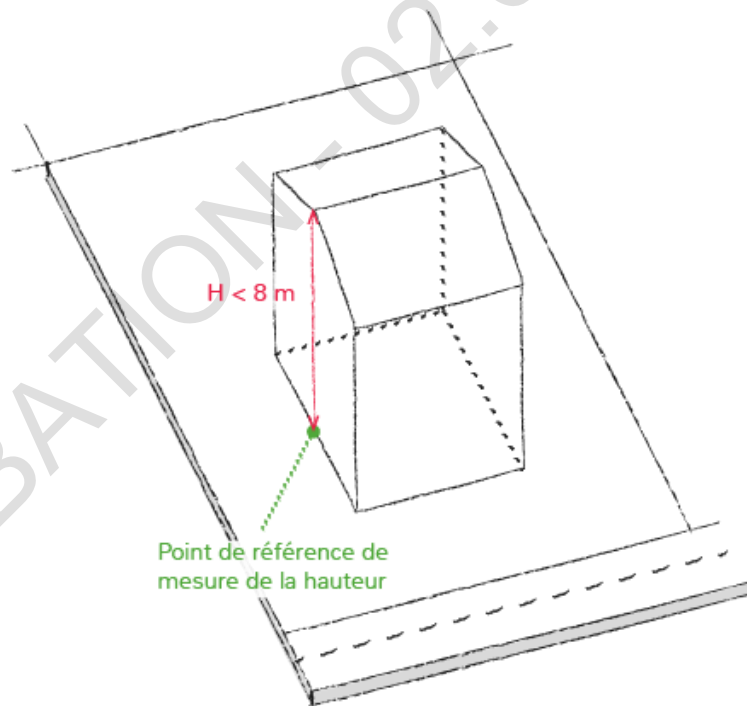
N3-3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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.

Dispositions générales

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.

	<p>Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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, ... <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</p> <p>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.</p> <p>2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>
	<p><u>N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p>
	<p>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.</p> <p>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.</p>

c) Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...)

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 vêtture 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

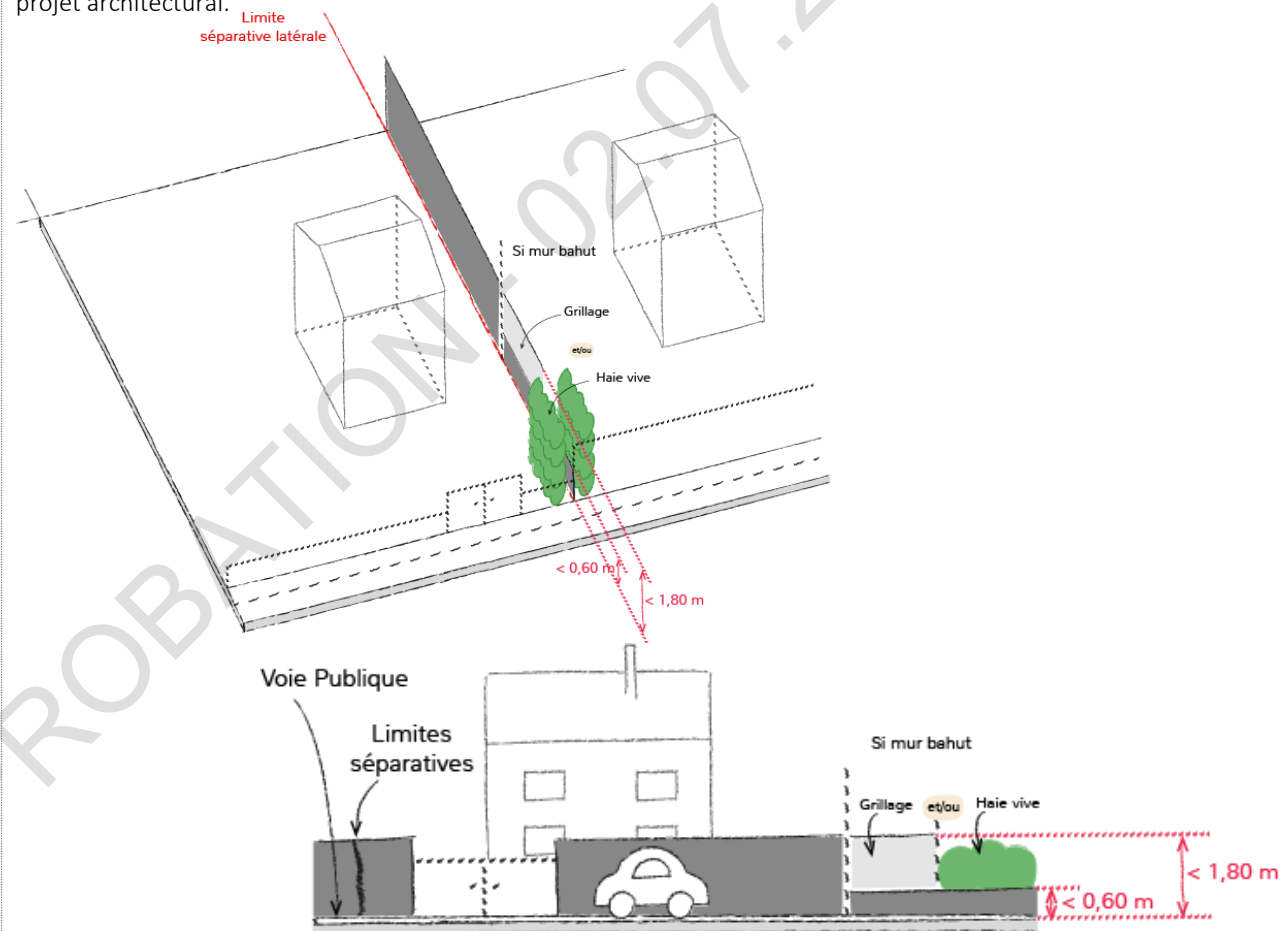
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- Des règles plus contraignantes peuvent s'appliquer dans certains secteurs définis par le PPRi. Dans ce cas, les règles de celui-ci prévalent sur celles du PLU.

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 1.80 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

	<p style="text-align: center;"><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Cas constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles</p> <p>Les dispositions du présent chapitre peuvent être adaptées pour les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sous réserve que les adaptations soient motivées pour des raisons techniques, environnementales ou paysagères soigneusement justifiées.</p>
<p>Plantations (haies, arbres, arbustes...)</p> <p>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.</p>	<p><u>N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dûment 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.</p> <p>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.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>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).</p> <p>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</p>

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 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

Éléments 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 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 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.

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).

N 6 - Stationnement

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.

APPROBATION - 02.07.2024

ZONE N / CHAPITRE III EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappels / Recommandations	Règlement
	<p><u>N 7 - Desserte par les voies publiques et privées</u></p>
<p><i>Accès sur les voies départementales, communautaires ou communales.</i></p> <p>Des aménagements spécifiques peuvent être imposés par les services gestionnaires pour tenir compte des caractéristiques des flux de circulation.</p> <p>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.</p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p>

	<p>Lorsqu'ils existent, les cheminements piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - doivent être traitées qualitativement (végétalisation, mobilier urbain, matériaux sobres et durables...) - doivent permettre autant que possible la circulation des personnes en situation de handicap. <p>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.</p>
	<p><u>N 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</u></p>
<p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Eaux usées non domestiques</i></p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>Eau :</p> <p>Toute construction qui, par sa nature, doit disposer d'une alimentation en eau potable doit être alimentée par le réseau collectif de distribution.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les habitations à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés. 2. Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du Code de la santé publique (article L1321-7). <p>Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle.</p>

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.

Chaque construction devra par ailleurs rechercher à minimiser sa consommation en eau potable : récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, double circuit permettant d'alimenter les sanitaires avec des eaux grises...

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, 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

APPROBATION - 02.07.2024

LEXIQUE

APPROBATION - 02.07.2024

LEXIQUE

Abords immédiats

Les abords immédiats d'un bâtiment sont constitués de l'ensemble des parcelles ou bâtis jouxtant le projet.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

Affouillement et exhaussement du sol

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Alignement

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.

Des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons,... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

Aménagement

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe

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

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Artisanat et commerce de détail

Sous-destination qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de bien à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Autres équipements recevant du public

Sous-destination qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
 - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Berge

La berge est la partie du terrain qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau. Elle matérialise la partie hors d'eau de la rive d'un cours d'eau (rivière, fleuve, torrent,...)

Bureau

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Camping Caravanning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Centre de congrès ou d'exposition

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Cinéma

Sous-destination qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Commerce de gros

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction

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

Ex : bâtiment, clôture...

Au sens du présent règlement, les constructions englobent les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations

techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite

Constructions contiguës

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Destinations et sous-destinations des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions).

Les destinations et sous-destinations sont les suivantes :

> Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

■ La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente.

Relèvent également de la sous-destination exploitation agricole, les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

Lorsque le logement d'un agriculteur est autorisé dans la zone A, il l'est sous deux conditions :

- La présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Le logement est implanté à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

> Habitation

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

> Commerce et activités de services

La destination de construction « commerce et activités de services » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

> Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend

notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

■ La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

■ La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

■ La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

■ La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

■ La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

> Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

■ La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, ces dernières étant désignées dans le PLUm sous le terme « artisanat de production ». Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

■ La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

■ La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

■ La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Desserte

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage 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 notamment en terme de charge polluante.

Emplacement réservé

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans une liste qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Emprise au sol

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

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs ou escaliers extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Emprise publique ou espace assimilé aux emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces accessibles au public (piéton ou véhicule) qui bordent le terrain concerné. Elle comprend espaces piétons, places, venelles, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, ...

Sont à considérer comme des emprises publiques, les espaces privés, mais ouverts à la circulation publique.

Les équipements publics fermés et comprenant des constructions (groupe scolaire, halle de sports...) ne rentrent pas dans cette catégorie.

Entrepôt

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

Équipements sportifs

Sous-destination qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs électriques, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espace public

Espace ouvert à la circulation du public et considéré comme une emprise publique.

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Sous-destination qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Exploitation forestière

Sous-destination qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Elle se différencie de l'annexe (voir terme correspondant).

Façade

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux

remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Fossé

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage. Une noue est un fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

Gabarit

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

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Habitation légère de loisirs

Construction d'habitation démontable et/ou transportable destinée à une occupation irrégulière (saisonnnière ou temporaire), dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (parc résidentiel de loisirs, terrain de camping, villages de vacances).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les équipements d'intérêt général tels que les transformateurs et les pylônes, ainsi que les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Industrie

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Installations classées

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- les installations classées soumises à déclaration : elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients, mais doivent néanmoins respecter des prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- les installations classées soumises à enregistrement : elles présentent des dangers ou inconvénients pouvant, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement ; l'autorisation n'est alors délivrée que si les dangers et inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Jardin familial, jardin partagé

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités géré par un organisme habilité ou la collectivité.

Les jardins familiaux et jardins partagés sont considérés comme relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Limite séparative

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

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui précisent les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

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

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sous-destination qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Logement de fonction

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Nu de la façade

Partie extérieure du plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'un mur, sans les éléments décoratifs ou structuraux en saillie ou en retrait.

Opération d'ensemble / projet d'ensemble

La notion d'opérations d'ensemble (ou de projet d'ensemble) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup.

Ordonnancement de fait

Organisation urbaine marquée/structurée par l'alignement de plusieurs constructions existantes le long de la voie. Synonyme de « ligne de construction ».

Petite faune

Animaux de petite taille présents sur le territoire.

Pignon

Le pignon d'une construction constitue la façade secondaire du bâtiment dont la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie* existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

Réhabilitation, rénovation et restauration

Réhabilitation :

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Restauration

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Saillie

Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du « nu de la façades », y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

L'avancée ne peut être portée par ou des poteaux ou encorbellement(s).

Voir terme nu de façade

Salles d'art et de spectacles

Sous-destination qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Servitude

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-destination

Voir « Destinations et sous-destinations des constructions ».

Surface de Plancher (SP)

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

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

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Terrain naturel

Niveau du sol existant, et ce avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Terre végétale

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

Unité foncière

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.

L'unité foncière d'un projet peut comporter plusieurs parcelles contiguës (non séparées par une voie).

Voies ou emprises publiques

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

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

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

APPROBATION - 02.07.2024



Asplès
Communauté de Communes

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240702-DEL96REVISPLUBR-DE

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