

COMMUNE DE BAGES



4

RÈGLEMENT

4.1 PRESCRIPTIONS ECRITES

PLU approuvé le 02 mars 2026

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Sommaire	2
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	4
INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	6
Zone UA	17
Zone UB	28
Zone UC	38
Zone UE	48
Zone 2AUh	56
Zone A.....	63
Zone N.....	71
Annexe.....	79

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles et/ou à tout aménagement de constructions existantes, même en l'absence d'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Doivent également figurer pour information en annexe du plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par les articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme :

Article R.151-52 du Code de l'Urbanisme	Périmètres identifiés sur le territoire de Bages
1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;	Non concerné
2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;	Non concerné
3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;	En cours

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;	Non concerné
5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;	Non concerné
6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;	Non concerné
7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;	Concerné
8° Les zones d'aménagement concerté ;	Non concerné
9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;	Non concerné
10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;	Non concerné
12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;	Non concerné
13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;	Non concerné
14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13 ;	Non concerné
15° La carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;	Non concerné
16° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;	Non concerné
17° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;	Non concerné
18° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.	Non concerné

Article R.151-53 du Code de l'Urbanisme	Périmètres identifiés sur le territoire de Bages
1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;	Non concerné
2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;	Non concerné
3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;	Non concerné
4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;	Non concerné
5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;	Concerné
6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;	Non concerné
7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;	Non concerné
8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la	Concerné

consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;	
9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;	Non concerné
10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;	Non concerné
11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;	Non concerné
12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.	Non concerné

En plus de ces annexes dites obligatoires, il est joint au PLU des annexes à titre d'information, à savoir :

- L'Arrêté Préfectoral de Région n°76-2021-1219 relatif aux Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques sur la commune de Bages.

INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU




1 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER DEFINIS AUX ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME




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

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

A ce titre, et au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), les éléments bâtis identifiés et localisés, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions particulières et listées ci-après.

L'identification de ces éléments font suite aux observations et échanges avec la Mairie dont leur valeur est appréciée soit vis-à-vis de leur singularité architecturale témoin d'une certaine époque, soit vis-à-vis de leur charge historique ou apport culturel.

N°	Élément	Descriptif
1	Eglise Saint-André	
2	Moli del Vent	
3	Ruines du Castell del Reart	

4	Casa Carrère	
5	Tour de guet	
6	Tour d'en Sarris	

7	Salle des fêtes			
---	-----------------	--	--	--

Les éléments du patrimoine 1, 2 et 3 sont soumis aux règles suivantes :

- Ils doivent être conservés. En cas de réhabilitation, celle-ci devra respecter l'histoire et les matériaux originels de construction. Les Architectes des Bâtiments de France pourront éventuellement être associés au projet.
- Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un site du patrimoine à protéger, tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt.

Les éléments du patrimoine 4, 5, 6 et 7 sont soumis aux règles suivantes :


- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés.






2.2. Éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme





Dans le même sens que la protection précédente, l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

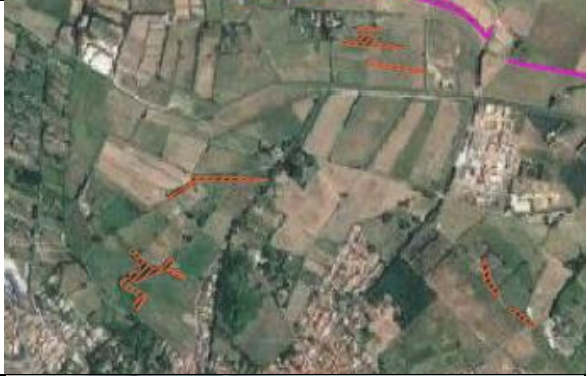



A ce titre, et au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains sites ou éléments du paysage identifiés et localisés, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions particulières et listées ci-après.


Tous les travaux entrepris sur ces éléments ou sites, identifiés au sein du document graphique, doivent être réfléchis de façon à préserver leur intérêt écologique ou paysager.

Catégorie	N°	Élément	Descriptif
Eléments surfaciques	1	Oliviers, Chênes	

	2	Chênes			
	3	Chênes			
	4	Chênes			
	5	Chênes			
	6	Chênes			

	7	Chênes, Oliviers			
	8	Chênes			
	9	Chênes			
	10	Chênes, Frênes			

Éléments linéaires		<p>Haies les plus anciennes de la Prade (environ 30 ans). Peuplier, frêne, chêne, platane. Le plus souvent en bord de fossé, d'agouilles. Nécessitent d'être renforcées.</p>	
		<p>Certaines haies de plus de 30 ans mais rabattues régulièrement sur certain talus. Chêne, olivier, orme, amandier, Canne de Provence, alignement de trognes, de muriers. Sur talus. Nécessitent d'être connectées, renforcées et gérées de façon plus modérée.</p>	
		<p>Certaines haies de plus de 30 ans. Sur talus. Chêne, murier (trogne), dégradée (Canne de Provence).</p>	
		<p>Certaines haies de plus de 30 ans. Sur talus. Chêne, olivier, amandier, Canne de Provence. Beaucoup de talus à la végétation dégradée non comptabilisés, certains nécessitent d'être connectées.</p>	

	<p>Amandier, olivier, figuier. Certains haies de plus de 30 ans. En partie identification BDForêt (Ouest). Mosaïque agrinaturelle.</p>	
--	---	--

Ces éléments de paysage sont soumis aux règles suivantes :

- La coupe et abattage d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans des cas exceptionnels liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la gestion forestière.

2- LES EMPLACEMENTS RESERVES DEFINIS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les Emplacements Réservés (ER) figurent sur les documents graphiques. Ils sont numérotés et classés dans la liste identifiée sur les documents graphiques.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
 - 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.
- En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

3- LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières :

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

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III. Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le PLU recense cinq bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

N°	Élément	Descriptif
1	Mas Nou	
2	Mas Banet	
3	Mas Paltor	

4	Mas Simonet			
5	Mas de la Prada			

4- LES LINEAIRES COMMERCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-16 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Au titre de cet article, un linéaire commercial est identifié en cœur de ville.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

ZONE UA

Caractère

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village, généralement édifiée en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation.

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

UA.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UA est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Bureau.
 - Centre de congrès et d'exposition.

UA.I.1 - Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations forestières et agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. 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.
7. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sols.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et toute construction, installation ou clôture à moins de 20,00 mètres des berges de la « Riberette ».

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des cas mentionnés à l'article I.2.
10. Les éoliennes.

UA.I.2 - Admis sous conditions

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. L'extension et le changement d'affectation des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article II.2.
4. Les cuves de stockage et de vinification implantées en extérieur et liées à l'extension des capacités d'une cave de vinification existante.
5. L'implantation des relais de téléphonie mobile.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
7. Les commerces, à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m².

UA.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Il doit être réalisé un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher.

Dans le linéaire repéré au plan de zonage et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des locaux relevant de la sous-destination artisanat et commerces de détail vers la destination habitat sont interdits.

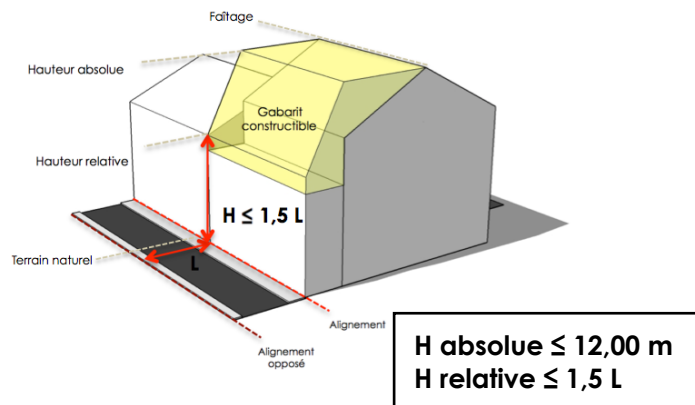
UA.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant sur la parcelle concernée avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment (faîçage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 1,5 L$).



Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres.

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles mitoyens ou immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur définie, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins. Dans ce cas, la hauteur moyenne par rapport au sol naturel est prise au milieu de la construction.

Dans le cas où un dépassement de cette hauteur serait justifié par une amélioration du projet et une meilleure insertion dans le bâti environnant, un dépassement de cette hauteur absolue pourra être autorisé dans la limite d'un mètre.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

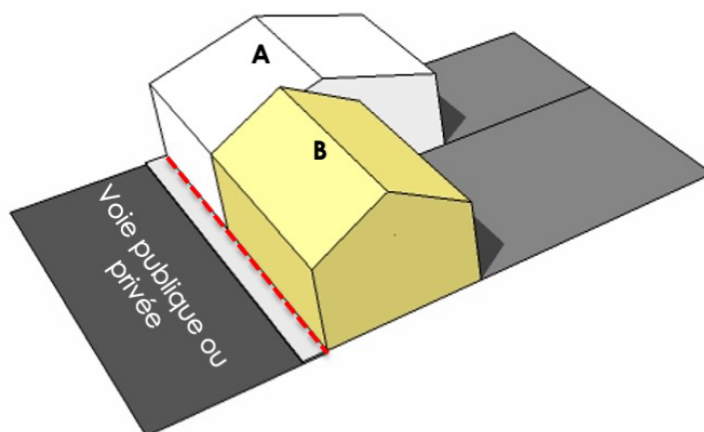
Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Alignement sur voie ou emprise publique

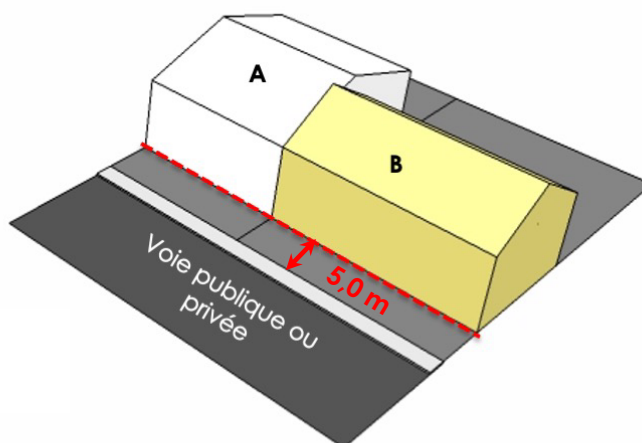


Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant et la distance de recul ne pourra être supérieure à 5,00 mètres.

Alignement par rapport aux constructions existantes différemment édifiées



Une tolérance est acceptée jusqu'à 0,40 mètre pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires. Aucun débord n'est autorisé sur emprise publique. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être préservés.

Pour les bâtiments donnant sur les RD 49 et 612, les saillies sont réglementées conformément aux dispositions du Règlement Départemental de voirie et à condition que ces voies aient une largeur minimale de 8,00 mètres à moins qu'il existe un trottoir de 1,40 mètre de largeur :

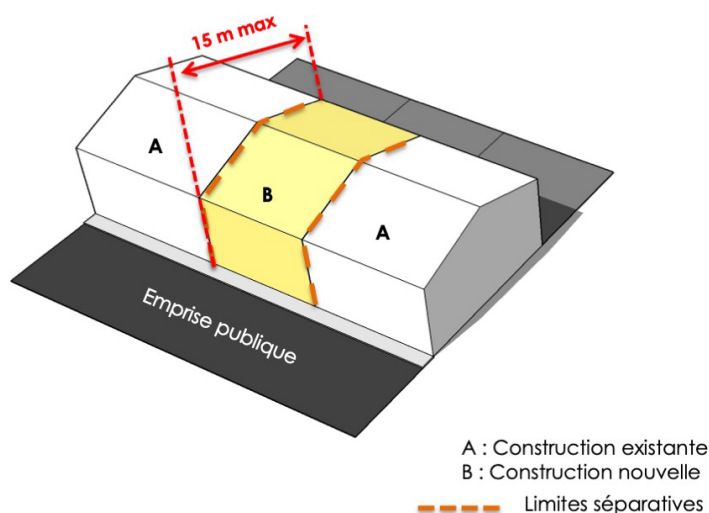
- à 0,10 mètre pour les panneaux publicitaires fixés sur l'alignement,
- à 0,16 mètre pour tous attributs et ornements quelconques,
- à 0,20 mètre pour les socles de devantures de boutiques,
- à 0,22 mètre pour les petits balcons de croisés au-dessus du RDC.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

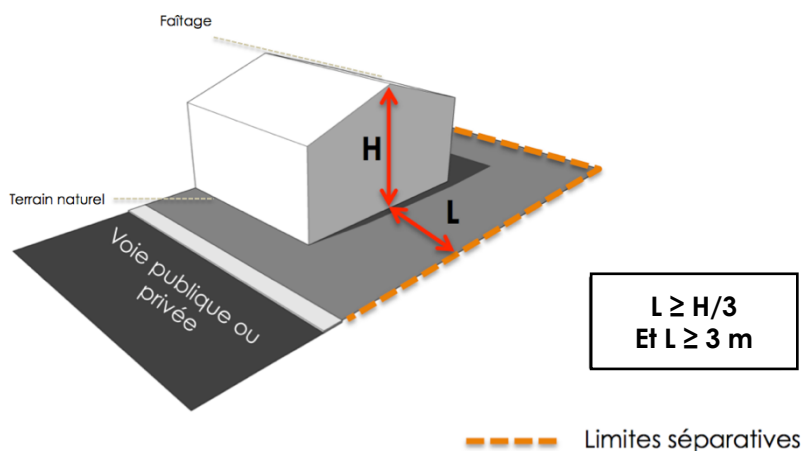
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- Lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment
- Lorsqu'il existe sur le terrain immédiatement voisin une construction ne joignant pas la limite séparative
- Lorsque le terrain voisin n'est pas construit.

Dans ces cas, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/3$ et $L \geq 3$ m).



Une tolérance est acceptée jusqu'à 0,40 mètre pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Néant.

UA.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

3. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % et l'orientation de la pente doit être perpendiculaire à la voie servant d'accès.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public (les garde-corps des terrasses donnant sur voies doivent être réalisés en mur plein).

L'usage de matériaux d'aspect et de teinte identique à la tuile canal de teinte naturelle rouge est autorisé en cas d'impossibilité technique d'usage de tuiles traditionnelles, ou s'ils permettent l'amélioration de l'aspect extérieur de la construction.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles et toits terrasses.

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites, excepté pour les toitures végétalisées, les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Les descentes et chéneaux doivent être réalisés en zinc, en PVC beige, en cuivre ou en terre cuite. Leur couleur sera en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

4. Façades

Les façades existantes en pierre du pays et parements de briques de type « cairoux » seront de préférence conservées et/ou intégrées dans le traitement des ouvertures à conserver ou à créer. En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants – s'il s'agit d'une restauration – ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable à la reconstruction du bâtiment, ou dans le cas d'un projet de réhabilitation contemporain, les enduits de façades seront admis.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse projeté, taloché, écrasé ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierres locales apparentes rejointoyées à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète de même texture et de même couleur que les enduits existants.

L'emploi de matériaux bruts (pierre de taille, brique locale) est autorisé à condition que l'aspect fini de la construction concoure à la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois...), ainsi que les bacs acier, sont interdits.

Les matériaux de type béton brut, acier corten et les habillages métalliques de qualité avec une tenue garantie dans le temps sont admis dans le cadre de réhabilitation développant une architecture contemporaine et épurée.

5. Constructions annexes

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les abris de jardin en bois sont admis.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

6. Ouvertures

Les encadrements en moulure existants peuvent être préservés et restaurés.

Les formes et aspects des menuiseries et huisseries, ainsi que les matériaux doivent s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et ne pas le dénaturer.

Les menuiseries, y compris les volets roulants de couleur blanche sont autorisés. Dans le cas de volets roulants, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction, sauf impossibilité technique.

7. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet.

9. Dispositions diverses

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Les systèmes de refroidissement et les rejets des bouches de chaudières à condensation, en applique sur les façades visibles depuis la voie, sont interdits. Ils seront intégrés à la façade et habillés d'une grille d'un coloris identique à la façade.

Exceptionnellement et en cas d'impossibilité technique dument justifiée, ils pourront être implantés sur un mur pignon non visible depuis le domaine public et devront être dissimulés derrière un habillage adéquat.

Les éléments de compteurs doivent être intégrés dans le corps de la construction ou dans le volume des clôtures.

UA.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

En zone d'aléa inondation, les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures. Il est donc nécessaire de s'assurer que les travaux les concernant puissent être effectués sans augmentation du risque et que ces murs et clôtures ne représentent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux c'est-à-dire qu'ils permettent une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. La hauteur de clôtures ne devra pas dépasser la hauteur de celles existantes afin d'assurer une continuité. Si elles sont constituées d'un mur plein, le traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades anciennes avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues sauf impossibilité technique dument démontrée et les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 40 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les nouvelles constructions, dont au moins la moitié doit être maintenue en pleine terre.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et les abords des constructions.

UA.II.4 - Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle, il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement.

2. Stationnement de véhicules

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

En cas de changement d'affectation d'anciens locaux dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et/ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas :

- Dans le cas où 1 habitation existante, objet de la rénovation ou d'un changement de destination, ne comporte pas initialement de garage intégré au bâtiment existant et l'emprise au sol de ladite construction est inférieure ou égale à 30 m² ;
- Dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installés au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).
- Aux bâtiments et équipements publics ou d'intérêt collectif.

		Véhicules	Vélos
Habitation	Logement	<u>Individuel :</u> Au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement	Sans objet
		<u>Collectif :</u> Au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement	1 emplacement par logement ≤ T2 2 emplacements par logement ≥ T3
		Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la	

		construction de logements locatifs financés	
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
Commerce et activités de service	Artisanat et de commerce de détail	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher	Sans objet
	Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Au moins 1 place de stationnement par chambre	Sans objet
Equipements recevant du public et pour les activités de toutes sortes		Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	<u>Agents :</u> 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <u>Usagers :</u> 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	Au moins 1 place de stationnement pour 50 m ² de plancher de bureaux	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	

Pour les bâtiments neuf mentionnés aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la construction et de l'habitation, il est rendu obligatoire la réalisation d'un service de stationnement sécurisé pour les vélos, en vertu de l'article du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

UA.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UA.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès sur une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

UA.III.2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ZONE UB

Caractère

La zone UB correspond aux extensions successives qui se sont développées autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation.

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

Emplacement réservé

La zone UB comprend un emplacement réservé dont la localisation et l'emprise est intégrée au plan de zonage.

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

UB.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UB est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Bureau.
 - Centre de congrès et d'exposition.

UB.I.1 - Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. 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.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Toute construction, installation ou clôture à moins de 20,00 mètres des berges des cours d'eau temporaires la « Riberette » et le « Diloubi ».

9. Les portillons et ouvertures de service donnant accès direct depuis les bâtiments aux rives des ravins « Riberette » et « Diloubi ».
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des cas mentionnés à l'article I.2.
11. Les éoliennes.

UB.I.2 - Admis sous conditions

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
4. L'implantation des relais de téléphonie mobile.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
6. Les commerces, à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m².

UB.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Il doit être réalisé un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher.

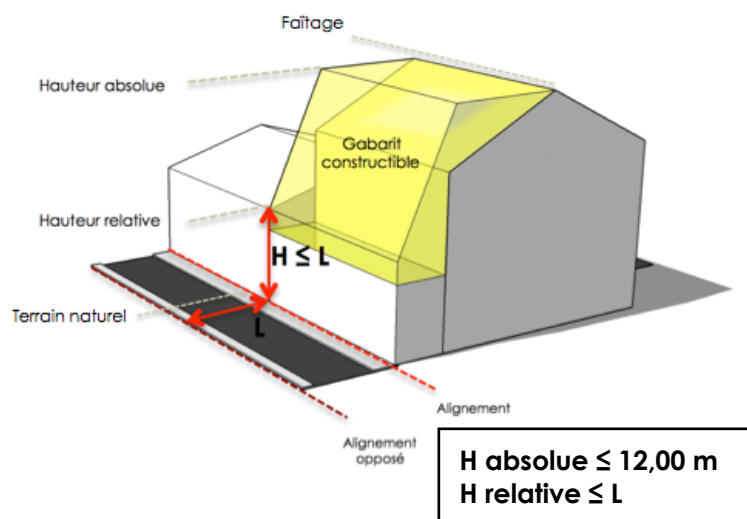
UB.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

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



Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres et à 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 612 pour les bâtiments confrontant cette voie.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations et de lotissements.

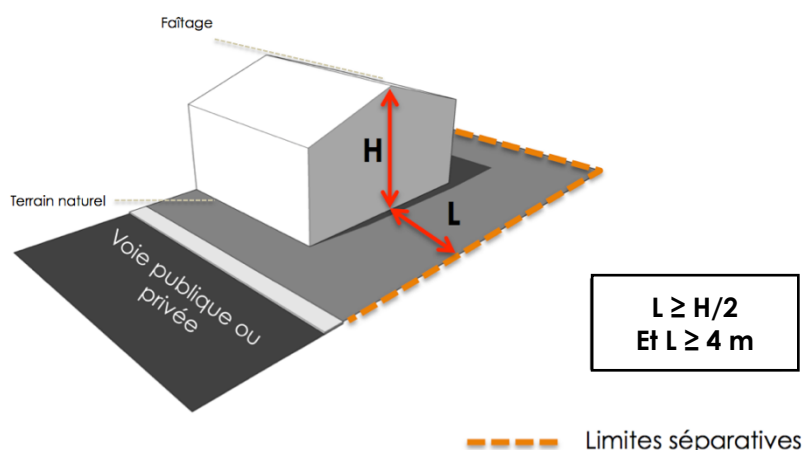
Une tolérance est acceptée jusqu'à 0,40 mètre pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires. Aucun débord n'est autorisé sur emprise publique. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être préservés.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 4$ m).



Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements.

Les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface, les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5,00 mètres de long.

Les bâtiments dont le terrain d'assiette joint la rive des ravins « Riberette » et « Diloubi » devront laisser libre de toute occupation du sol — y compris clôtures — une bande de 20,00 mètres de terrain le long de ces cours d'eau.

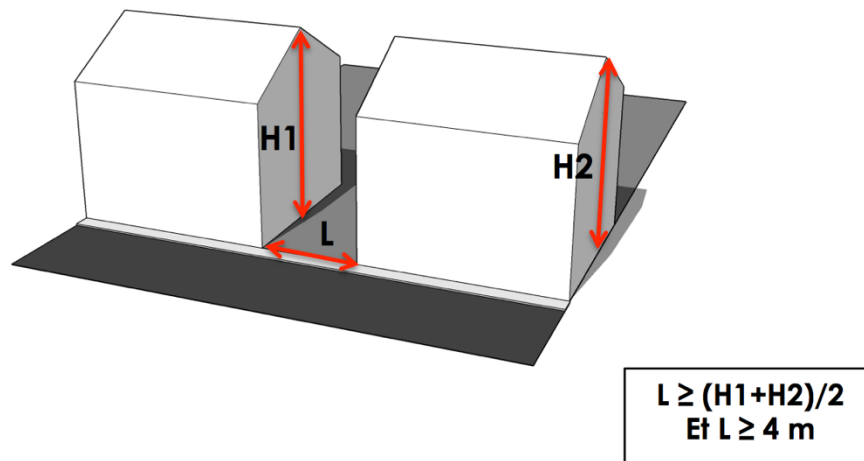
Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0,40 mètre pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contigus implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ($L \geq (H1 + H2)/2$ et $L \geq 4,00$ mètres).



A l'exception des bâtiments en vis-à-vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquelles cette distance ne pourra être inférieure à 2,00 mètres ($L \geq (H1 + H2)/2$ et $L \geq 2,00$ mètres).

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0,40 mètre pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation règlementaires.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'agrandissement de constructions existantes.

UB.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

3. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- En toiture terrasse accessible.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles et toits terrasses.

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites, excepté pour les toitures végétalisées, les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

4. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse projeté, taloché, écrasé ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.

- En pierres locales apparentes rejointoyées à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète de même texture et de même couleur que les enduits existants.

L'emploi de matériaux bruts (pierre de taille, brique locale) est autorisé à condition que l'aspect fini de la construction concoure à la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux, ainsi que les bacs acier, sont interdits.

Les matériaux de type béton brut, acier corten et les habillages métalliques de qualité avec une tenue garantie dans le temps sont admis dans le cadre de réhabilitation développant une architecture contemporaine et épurée.

5. Constructions annexes

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les abris de jardin en bois sont admis.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

6. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

7. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article II.1.

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

UB.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

En zone d'aléa inondation, les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures. Il est donc nécessaire de s'assurer que les travaux les concernant puissent être effectués sans augmentation du risque et que ces murs et clôtures ne représentent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux c'est-à-dire qu'ils permettent une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 40 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les nouvelles constructions, dont au moins la moitié doit être maintenue en pleine terre.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et les abords des constructions.

UB.II.4 - Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement.

2. Stationnement de véhicules

Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissements et/ou groupes d'habitations), une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée.

		Véhicules	Vélos
Habitation	Logement	<u>Individuel :</u> Au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement	Sans objet
		<u>Collectif :</u> Au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement	1 emplacement par logement ≤ T2 2 emplacements par logement ≥ T3
		Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés	
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher	Sans objet
	Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Au moins 1 place de stationnement par chambre	Sans objet
Equipements recevant du public et pour les activités de toutes sortes		Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	<u>Agents :</u> 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <u>Usagers :</u> 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	Au moins 1 place de stationnement pour 50 m ² de plancher de bureaux	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	

Pour les bâtiments neuf mentionnés aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la construction et de l'habitation, il est rendu obligatoire la réalisation d'un service de stationnement sécurisé pour les vélos, en vertu de l'article du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

UB.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UB.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

UB.III.2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ZONE UC

Caractère

La zone UC correspond aux extensions du village plus récentes que la zone UB.

La zone UC comprend quatre secteurs :

- Le secteur UC1 correspondant au secteur de l'ancienne cave coopérative vinicole.
- Le secteur UC2 correspondant à l'aménagement du secteur Puig Dallat.
- Le secteur UC3 correspondant à l'aménagement du secteur Els Omells, divisé en deux sous-secteurs « a » et « b », pour lesquels des hauteurs spécifiques sont édictées.
- Le secteur UC4 correspondant à l'aménagement du secteur Belric.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation.

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

UC.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UC est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Bureau.
 - Centre de congrès et d'exposition.

UC.I.1 - Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. 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.

8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
10. Toute construction, installation ou clôture à moins de 20,00 mètres des berges des cours d'eau temporaires la « Riberette ».
11. Les portillons et ouvertures de service donnant accès direct depuis les bâtiments aux rives des ravins « Riberette ».
12. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des cas mentionnés à l'article I.2.
13. Les éoliennes.
14. Dans le secteur UC1, l'implantation des relais de téléphonie mobile.
15. Dans le secteur UC4, les commerces et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

UC.I.2 - Admis sous conditions

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation et dans le secteur UC1 sous les dispositions du chapitre I du titre VI relatif à la zone inondable et du respect de l'arrêté préfectoral n°20111284-006 du 11 octobre 2011 (forage F1 BIS Cave coopérative).
4. Dans le secteur UC1, sont autorisés :
 - Les bâtiments d'habitation neufs pour des logements sociaux et les constructions et aménagements nécessaires à leur fonctionnement.
 - Les commerces et logements, dans la partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Dans les secteurs UC2 et UC3, les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service de distribution d'énergie électrique.
7. Dans les secteurs UC2 et UC3, l'implantation des relais de téléphonie mobile.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

UC.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Il doit être réalisé un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher.

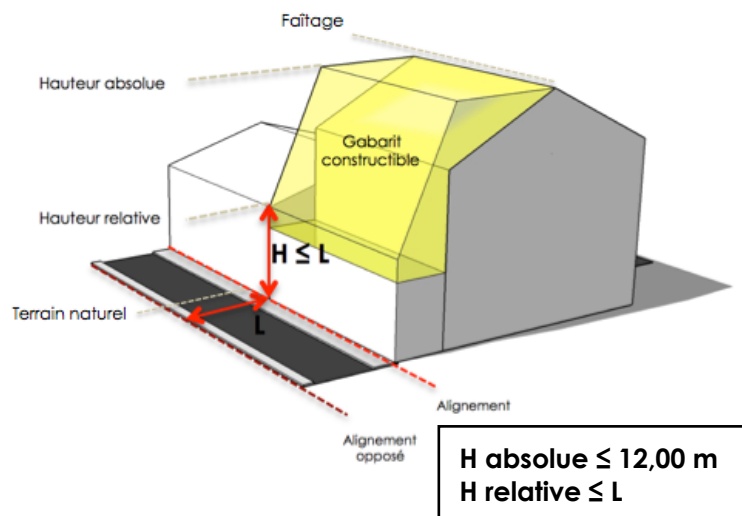
UC.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

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



Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- Secteur UC1 : 10 mètres.
- Secteur UC2 : 9 mètres, et 10,50 mètres dans les secteurs situés en zone inondable.
- Sous-secteur UC3a : 8 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée et R+1 et 12 mètres pour les constructions en R+2.
- Sous-secteur UC3b : 6 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée et 8 mètres pour les constructions en R+1.
- Secteur UC4 : 9 mètres. R+1 maximum pour les constructions individuelles et R+2 maximum pour les constructions collectives. La hauteur du plancher habitable doit se situer à +0,20 mètre du niveau du trottoir fini.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

Dans le secteur UC4, les constructions annexes ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres et à 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 612 pour les bâtiments confrontant cette voie.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

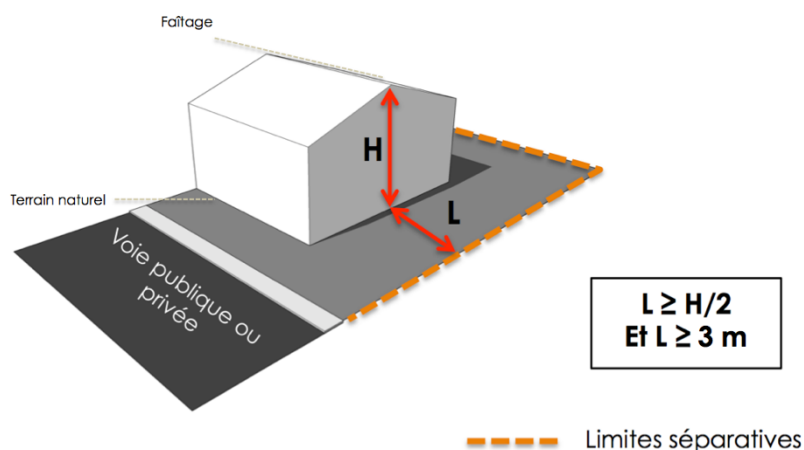
Dans le secteur UC1, une tolérance est acceptée jusqu'à 0,60 mètre pour les saillies de toitures, les égouts de toits, les descentes d'eaux pluviales et les balcons hors des zones d'implantation réglementaires.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).



Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantés en limite séparative sous réserve que les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface, les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface, qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située en limite séparative ne dépasse pas 5,00 mètres de long.

Les bâtiments dont le terrain d'assiette joint la rive des ravins « Riberette » devront laisser libre de toute occupation du sol — y compris clôtures — une bande de 20,00 mètres de terrain le long de ces cours d'eau.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Dans les secteurs UC1 et UC4, une tolérance est acceptée jusqu'à 0,60 mètre pour les saillies de toitures, les égouts de toits, les descentes d'eaux pluviales et les balcons hors des zones d'implantation réglementaires.

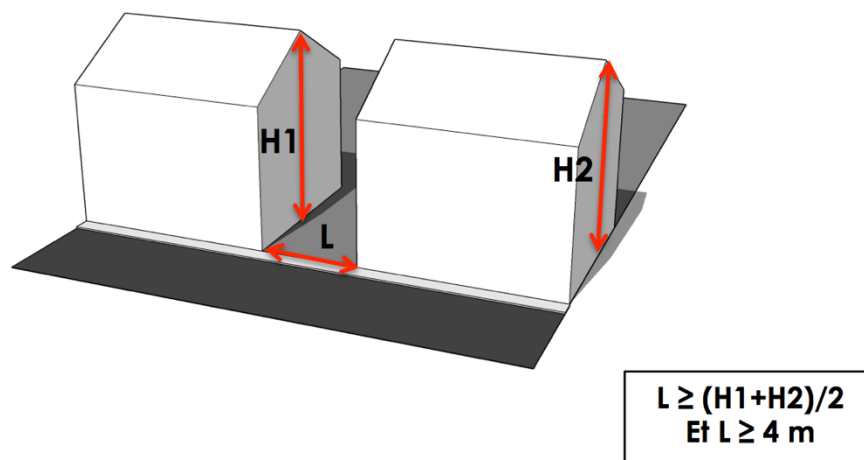
De manière générale, l'implantation des constructions et annexes est interdite sur les limites séparatives contigües des zones agricoles. Dans le secteur UC2, cette interdiction vaut également pour les limites séparatives avec les zones accueillant des ouvrages hydrauliques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contigus implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ($L \geq (H1 + H2)/2$ et $L \geq 4,00$ mètres).

Dans le secteur UC1, une tolérance est acceptée jusqu'à 0,60 mètre pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation réglementaires.



Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'agrandissement de constructions existantes.

Dans le secteur UC4, ces dispositions ne s'appliquent pas.

UC.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

3. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- En toiture terrasse. A l'exception du sous-secteur UC3b où les toitures terrasses sont interdites.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles et toits terrasses.

4. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse projeté, taloché, écrasé ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.

- En pierres locales apparentes rejointoyées à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète de même texture et de même couleur que les enduits existants.

L'emploi de matériaux bruts (pierre de taille, brique locale) est autorisé à condition que l'aspect fini de la construction concoure à la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux, ainsi que les bacs acier, sont interdits.

Les matériaux de type béton brut, acier corten et les habillages métalliques de qualité avec une tenue garantie dans le temps sont admis dans le cadre de réhabilitation développant une architecture contemporaine et épurée.

5. Constructions annexes

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les abris de jardin en bois sont admis.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

Dans le secteur UC4, les constructions annexes ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout et 15 m² de surface de plancher.

6. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

Dans le sous-secteur UC3b, les ouvertures projetées à l'étage doivent être implantées à 1,80 mètre minimum du plancher de la construction pour la façade en partie Nord. Ces dispositions ne concernent pas les ouvertures à créer en rez-de-chaussée.

7. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article II.1.

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

UC.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

En zone d'aléa inondation, les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures. Il est donc nécessaire de s'assurer que les travaux les concernant puissent être effectués sans augmentation du risque et que ces murs et clôtures ne représentent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux c'est-à-dire qu'ils permettent une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 25 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, dont au moins la moitié doit être maintenue en pleine terre.

Dans le secteur UC4, il est imposé de conserver 50 % de la surface non construite perméable (espace vert, graviers...).

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et les abords des constructions.

UC.II.4 - Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement.

2. Stationnement de véhicules

Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissements et/ou groupes d'habitations), 1 place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Dans le secteur UC3, 1,5 place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée.

		Véhicules	Vélos
Habitation	Logement	<u>Individuel :</u> Au moins 2 places par logement, dont une dans le volume bâti.	Sans objet
		<u>Collectif :</u> Au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement	1 emplacement par logement ≤ T2 2 emplacements par logement ≥ T3
		Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés	
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher	Sans objet
	Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Au moins 1 place de stationnement par chambre	Sans objet
Equipements recevant du public et pour les activités de toutes sortes		Le nombre de places nécessaires sera	<u>Agents :</u> 15 % de l'effectif total des agents du service

		déterminé en fonction des besoins	public accueillis simultanément dans le bâtiment <u>Usagers :</u> 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	Au moins 1 place de stationnement pour 50 m ² de plancher de bureaux	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	

Dans le secteur UC1, ces dispositions ne s'appliquent pas au bâtiment « partie conservée de l'ancienne cave coopérative vinicole » où le nombre de places de stationnement doit être égal à un minimum de 20.

Pour les bâtiments neuf mentionnés aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la construction et de l'habitation, il est rendu obligatoire la réalisation d'un service de stationnement sécurisé pour les vélos, en vertu de l'article du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

UC.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UC.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

UC.III.2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ZONE UE

Caractère

La zone UE accueille des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

La zone UE comprend deux secteurs :

- Le secteur UEa délimitant le site de l'actuelle usine de fabrication de produits alimentaires bio.
- Le secteur UEb délimitant le site de l'ancienne usine route de Villeneuve-de-la-Raho.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation.

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Zone humide

Des zones humides dont la présence est de faible probabilité sont identifiées sur l'atlas départemental. Si leur présence est avérée, les mêmes dispositions que les zones Nzh s'appliquent.

UE.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UE est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services, sauf la sous-destination hébergement hôtelier et touristique
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

UE.I.1 - Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions destinées à l'habitation sauf celles indiquées à l'article UE.I.2.
2. Les piscines.
3. Les établissements sociaux et administratifs.
4. Les entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines.
5. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
9. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.

10. 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.
11. Les garages collectifs de caravanes.
12. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.

UE.I.2 - Admis sous conditions

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale, les établissements d'enseignement, de santé, culturels et sportifs sous réserve que les nuisances engendrées soient compatibles avec les occupations environnantes.
4. La création de nouveaux logements, excepté pour la surveillance générale des Parcs d'Activités Economiques, à l'exception du secteur UEb où ils sont strictement interdits ».
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

UE.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

UE.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

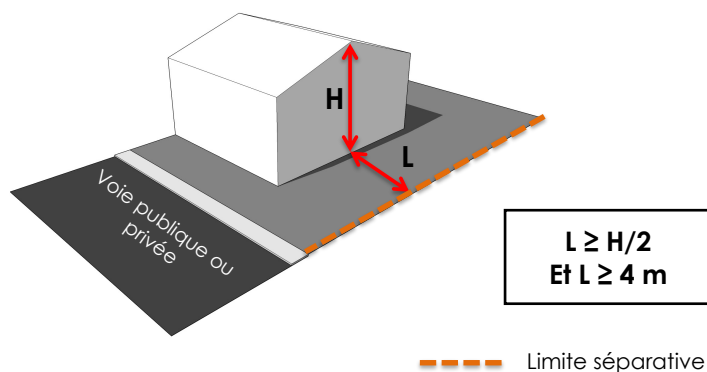
Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$).

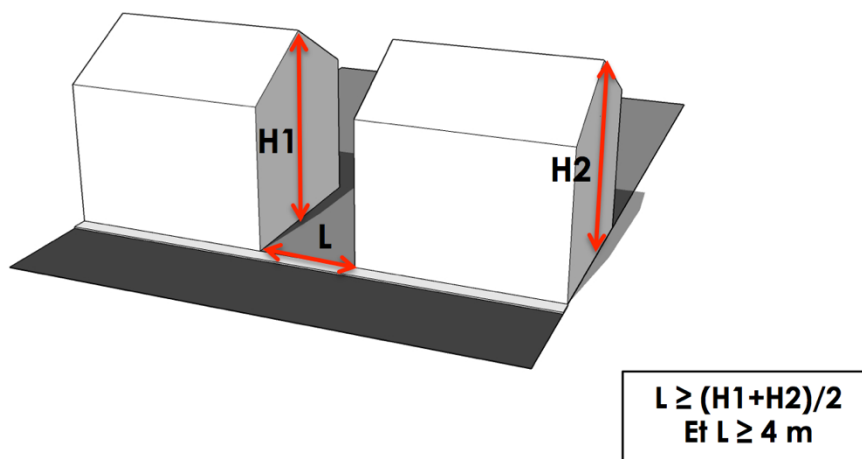


Dans les sous-secteurs UEa et UEb, les extensions des constructions existantes pourront se réaliser dans l'alignement des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contigus implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ($L \geq (H1 + H2)/2$ et $L \geq 4,00$ mètres).



UE.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaitable.

3. Toitures

Les couvertures des bâtiments peuvent :

- Etre constituées de toitures terrasses. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les revêtements verts et les couvertures en matériaux réfléchissants ou brillants sont interdits.
- Etre de type industriel, tels que bac ou feuilles d'acier, aluminium, fibrociment. Dans ce cas, la teinte choisie devra être dans les tons gris ou rouge.
- Etre constituées de tuiles canal de teinte rouge.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles et toits terrasses.

Pour les toitures en tuiles, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.

Dans le sous-secteur UEq, les toitures présenteront des pentes supérieures ou égales à 3 %.

Pour les couvertures de type industriel, deux possibilités de réalisation concernant les pentes :

- Soit avec une pente nulle avec étanchéité.
- Soit avec une pente minimum autorisée par le DTU (Document Technique Unifié) pour les bacs aciers, aluminium, zinc, fibrociment ou autres.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

4. Façades

L'emploi de matériaux bruts est admis à condition que l'aspect fini de la construction s'harmonise avec la qualité architecturale et urbaine de la zone.

Les matériaux autorisés sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou brique) enduite, les murs rideaux (remplissage en verre), les bardages métalliques, les bardages bois.

Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent et les imitations de matériaux.

5. Constructions annexes

Elles doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

6. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les coffres de volets roulants ou de rideaux métalliques ne doivent pas être en saillie par rapport au à la façade.

7. Couleurs

Les enduits de façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Les bardages métalliques devront être de couleur grise. D'autres couleurs peuvent être admises en couleur secondaire sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. Des couleurs plus vives sont admises sur des éléments ponctuels venant marquer l'architecture du bâtiment.

Dans la mesure où le projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, les couleurs imposées par une marque ou une franchise, peuvent être autorisées.

8. Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment.

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume du bâtiment doivent être situées en retrait par rapport à la voie.

Elles sont soumises à la réglementation du Code de l'Environnement ou d'un règlement local de publicité lorsque la commune en est doté et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies.

UE.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

En zone d'aléa inondation, les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures. Il est donc nécessaire de s'assurer que les travaux les concernant puissent être effectués sans augmentation du risque et que ces murs et clôtures ne représentent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux c'est-à-dire qu'ils permettent une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 2,00 mètres en bordure des voies et emprises publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,20 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

2. Surfaces non construites

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 stationnements.

Les autres surfaces, libres de toute construction (aire de stockage, circulation interne,...), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface.

Un minimum de 30 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles.

Des dispositions différentes sont applicables pour les sous-secteurs :

- Dans le sous-secteur UEq, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- Dans le sous-secteur UEb, un minimum de 50 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et les abords des constructions.

UE.II.4 - Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Une zone de stationnement continu sera aménagée entre la voie publique et les bâtiments ou clôtures sur 5,50 m minimum de profondeur.

Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement.

2. Stationnement de véhicules

		Véhicules	Vélos
Habitation	Logement	2 places par logement de fonction	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat commerce et de détail	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher Places réservées au personnel : 1 place par emploi	Sans objet
	Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant	Sans objet

		Places réservées au personnel : 1 place par emploi	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de plancher de bureaux Places réservées au personnel : 1 place par emploi	<u>Agents :</u> 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <u>Usagers :</u> 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	

Pour les autres destinations et sous-destinations autorisés dans la zone, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par les activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les bâtiments neuf mentionnés aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la construction et de l'habitation, il est rendu obligatoire la réalisation d'un service de stationnement sécurisé pour les vélos, en vertu de l'article du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

UE.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UE.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

UE.III.2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ZONE 2AUH

Caractère

Il s'agit de zones bloquées à l'urbanisation, destinées à recevoir à moyen/long terme l'implantation d'une urbanisation à caractère principalement d'habitat. Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Elles font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation permettant d'assurer une intégration des constructions dans leur environnement.

La zone 2AUh comprend :

- 2AUh « L'Espina »
- 2AUh « Entrée de ville Est »
- 2AUh « Entrée de ville Ouest »

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Risque

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

2AUh.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone 2AUh est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerces et activités de services :
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

2AUh.I.1 - Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. 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.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Les éoliennes.
9. Les piscines en zone 2AUh « Entrée de ville Ouest »

2AUh.I.2 - Admis sous conditions

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La zone 2AUh « L'Espina » devra être aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3. La zone 2AUh « Entrée de ville Est » devra être aménagée sous la forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.
4. La zone 2AUh « Entrée de ville Ouest » devra être aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et durable exemplaire.
5. Les commerces et activités de services sous réserve qu'ils soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui serait incompatible avec le voisinage.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les affouillements et exhaussements de sol 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.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

2AUh.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2AUh.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUh.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 mètres et R+2.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

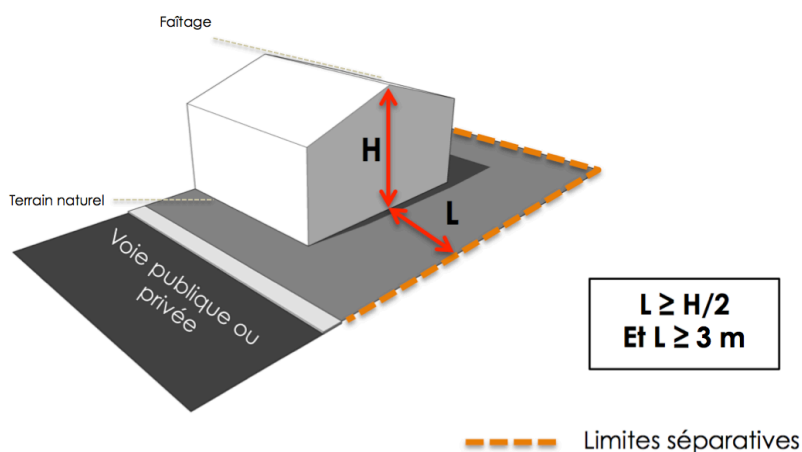
Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre mesurée à partir de l'intérieur du bord intérieur du bassin, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions et annexes est interdite sur les limites séparatives contiguës à la zone agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).



Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre mesurée à partir de l'intérieur du bord intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2AUh.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

3. Toitures

Les toitures pourront être réalisées :

- En tuiles canal de teinte naturelle rouge ou tuiles mécaniques avec le même aspect que des tuiles canal. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%. Elles seront généralement à deux pentes sensiblement égales avec un faitage parallèle à la voie permettant l'accès au lot. Les tuiles flammées sont interdites.
- En terrasse, totale ou partielle. Les revêtements proposés des toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. La teinte verte et l'aluminium brillant sont proscrits. Les terrasses non accessibles seront obligatoirement protégées par une couche de gravillons de teinte brique, grise ou végétalisées.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles et toits terrasses.

Une attention particulière devra être portée sur les ouvrages de récupération des eaux de pluies. Les chéneaux et descentes devront être intégrés dans la composition architecturale.

Pour les projets ayant recours aux énergies renouvelables, d'autres matériaux de toiture pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

4. Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes... devront être traitées avec le même soin. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériaux destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en rustique, taloché, écrasé ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Les imitations de matériaux sont interdites.

5. Constructions annexes

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les abris de jardin en bois sont admis.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation.

Les constructions annexes de type barbecue, cuisine d'été, locaux techniques, abri de jardins, etc. non attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres et 10 m² de surface.

Les constructions annexes de type garage, etc. attenantes à la construction principale ne devront pas dépasser 3,50 mètres et 20 m² de surface.

6. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

7. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

2AUh.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,60 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge... sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les prescriptions du porter à connaissance doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80 % devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,20 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Un minimum de 30 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions individuelles, dont au moins la moitié doit être maintenue en pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2Auh.II.4 - Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Stationnement de véhicules

Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissements et/ou groupes d'habitations), 1,5 place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

		Véhicules	Vélos
Habitation	Logement	<u>Individuel</u> : Au moins 2 places par logement, dont une dans le volume bâti.	Sans objet
		<u>Collectif</u> : 2 places de stationnement ou de garage par logement	1 emplacement par logement ≤ T2 2 emplacements par logement ≥ T3
		Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés	
	Hébergement	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	
Equipements recevant du public et pour les activités de toutes sortes		Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	<u>Agents</u> : 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <u>Usagers</u> : 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de plancher.

Pour les bâtiments neufs mentionnés aux articles L113-18 à L113-20 du Code de la construction et de l'habitation, il est rendu obligatoire la réalisation d'un service de stationnement sécurisé pour les vélos, en vertu de l'article du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2AUh.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

2AUh.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Néant.

2AUh.III.2 - Desserte par les réseaux

Néant.

ZONE A

Caractère

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux secteurs :

- Le secteur Aj au parcellaire très morcelé et spécifique utilisé généralement aux fins de jardins familiaux privés.
- Le secteur An correspondant au secteur agricole au petit parcellaire au droit des coteaux Ouest de Bages.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation.

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

Changement de destination

Au sein de la zone A, des bâtiments sont identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination concerne :

- Le Mas Nou.
- Le Mas Banet.
- Le Mas Paltor.
- Le Mas Simonet.

EPP

La zone A comprend des périmètres correspondant à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Emplacement réservé

La zone A comprend des emplacements réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Zone de sauvegarde

La zone est en partie concernée par la zone de sauvegarde de Montescot. Le périmètre est représenté sur le plan des servitudes annexé au PLU. La DUP figure dans les annexes sanitaires.

A.I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone A est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A.I.1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article I.2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. 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.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des installations de type « camping à la ferme » ayant pour support une activité agricole.
7. Toute construction dans le secteur identifié en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
8. Les installations photovoltaïques au sol.

A.I.2 : Admis sous conditions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont autorisées pour l'ensemble de la zone, à l'exception du sous-secteur Aj et An :

1. Les 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 agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Le changement de destination de bâtiments sous réserve :
 - Uniquement les bâtiments repérés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.
 - De devenir la sous-destination suivante « logement » en vue de la réalisation de gîtes en complément d'une activité agricole principale.
4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
5. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve de :
 - Pour les extensions (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :
 - o Etre intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant dans le respect des règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.

- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments situés en zone à risque.
- Ne pas augmenter l'emprise bâtie de plus de 30 %, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, sans dépasser au total (existant et extension) 250 m² de surface de plancher. Une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU.
- Ne pas créer de logements supplémentaires.
- Pour les annexes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :
 - Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE.
 - Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
 - Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - Ne pas excéder plus de 15 m² de surface de plancher.
 - Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.
 - Une seule annexe par habitation.
 - Ne pas créer de logements supplémentaires.
- 6. Les ouvrages hydrauliques, les affouillements et exhaussements des sols déterminés par les études hydrauliques ou rendus nécessaires par les travaux de protection contre les inondations et la gestion des milieux aquatiques.
- 7. Les affouillements et exhaussements des sols pour la construction des aménagements cyclables (voies vertes, pistes cyclables...), à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation.
- 8. Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.
- 9. Les installations et constructions nécessaires au service public lié au déplacement du réseau public de transport d'électricité et lignes électriques HTB.
- 10. Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations et constructions nécessaires au service public lié au déplacement du réseau public de transport d'électricité et lignes électriques HTB.

Dans le sous-secteur Aj sont uniquement autorisés les abris et annexes de jardins démontables dans la limite maximale de 10 m² de surface de plancher par construction et de 2,20 mètres de hauteur, sans qu'il soit créé à cette occasion une unité de logement.

Dans le sous-secteur An sont interdits tout remblaiement et affouillement des sols.

A.I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

A.II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.II.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction à destination d'habitat ne peut excéder 9,00 mètres. La hauteur de toute construction à destination de bâtiment d'exploitation agricole ne peut excéder 15,00 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur hors tout.

Sur les bâtiments pouvant changer de destination, aucune modification de hauteur n'est admise, les volumes des bâtiments existants doivent être conservés.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres.

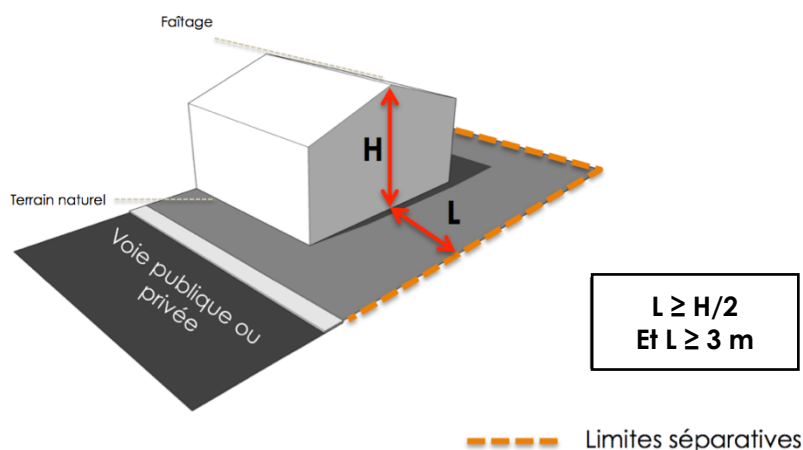
Cette distance est portée à 75 mètres à partir de l'alignement des routes départementales.

Toutefois, une adaptation pourra être admise pour :

- Les bâtiments ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments agricoles,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).



Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les installations et constructions nécessaires au service public lié au déplacement du réseau public de transport d'électricité et lignes électriques HTB.

A.II.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations.

Les bâtiments de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

2. Toitures

Les toitures seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 15 et 33 %.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles.

Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit. Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...), forestières et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

3. Façades

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), sont interdits.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse projeté, taloché, écrasé ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse ou matériaux traditionnels (cayroux).
- Le bardage bois est admis.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

4. Ouvertures

Les proportions de forme rectangulaire seront privilégiées. Des proportions différentes sont néanmoins admises pour les ouvertures sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant ou dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus d'un tiers de la longueur de la plus grande façade.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

6. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet, justifier de l'intégration dans le site et le paysage et correspondre aux besoins de la consommation domestique de la construction.

7. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

En zone d'aléa inondation, les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures. Il est donc nécessaire de s'assurer que les travaux les concernant puissent être effectués sans augmentation du risque et que ces murs et clôtures ne représentent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux c'est-à-dire qu'ils permettent une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les clôtures devront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les clôtures à moins de 5,00 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

Les clôtures existantes en pierres devront être préservées.

Dans le sous-secteur An, sont interdites les clôtures non perméables à la petite faune tels que les murs pleins, les clôtures grillagées avec mur bahut de soubassement ou les clôtures grillagées à petite maille (inférieur à 150 mm x 150 mm).

2. Surfaces non construites

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les essences locales méditerranéennes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques du présent PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements ainsi que toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

Dans le cas de construction de serres, leur emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface des terrains. Seules sont prises en compte pour ce calcul, les serres réalisées en matériaux rigides et celles disposées en soubassement non affouillable.

Les bâtiments et les serres ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les serres étanches ne sont pas admises.

Dans le sous-secteur Aj, il n'est admis que 10 m² maximum d'emprise au sol par installation et par unité foncière.

A.II.4 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement.

2. Stationnement de véhicules

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

A.III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

A.III.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

A.III.2 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire) ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou les abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire)

Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue du 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, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Pour les bâtiments publics, il conviendra d'obtenir une déclaration d'utilité publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Tous prélèvements, puits, forages, réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si il n'y a pas de rejet d'eaux usées)

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire de celui-ci.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation des services compétents, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ZONE N

Caractère

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le secteur Ns correspondant à la station d'épuration et jouant une fonction de périmètre de protection au titre du principe de réciprocité.
- Le secteur NI réservé à des équipements de loisirs.
- Le secteur Nv correspondant à des espaces de nature en ville.
- Le secteur Nzh correspondant aux zones humides.

Risques

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées dans le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation.

La zone est concernée par le risque feu de forêt et de végétation au regard du porter à connaissance du 15 novembre 2024.

Changement de destination

Au sein de la zone N, des bâtiments sont identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination concerne :

- Le Mas de la Prada.

EPP

La zone A comprend des périmètres correspondant à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Emplacement réservé

La zone N comprend des emplacements réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage.

Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Zone de sauvegarde

La zone est en partie concernée par la zone de sauvegarde de Montescot. Le périmètre est représenté sur le plan des servitudes annexé au PLU. La DUP figure dans les annexes sanitaires.

N.I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone N est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Les exploitations agricole et forestière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

N.I.1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article I.2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. 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.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des installations de type « camping à la ferme » ayant pour support une activité agricole.
7. Toute construction dans le secteur identifié en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
8. Les installations photovoltaïques au sol.

Dans le secteur Nzh, reporté sur le règlement graphique par une trame spécifique, sont interdites les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du PLU, à l'appui de prospections répondant aux exigences de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permettent d'identifier de manière plus fine des zones humides ou établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet.

De même, l'inventaire des secteurs humides n'est pas exhaustif et n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés. Toute modification ou diminution des secteurs humides fera l'objet d'une compensation.

Ces dispositions ne font pas obstacle :

- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ;
- A l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées.

Les exhaussements et affouillements peuvent être uniquement autorisés à condition qu'ils soient liés :

- A la sécurité des biens et des personnes ;
- Aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide ;
- A l'aménagement ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que le maître d'ouvrage adopte la démarche éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser, pour limiter l'impact des travaux.

Le développement d'énergie renouvelable, y compris agrivoltaïque, est interdit dans ce secteur.

N.I.2 : Admis sous conditions

Sont autorisés pour l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Le changement de destination de bâtiments sous réserve :

- Uniquement les bâtiments repérés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
 - De devenir la sous-destination suivante « logement » en vue de la réalisation de gîtes en complément d'une activité agricole principale.
4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 5. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve de :
 - Pour les extensions (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :
 - o Etre intégrées au bâtiment d'habitation existant dans le respect des règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.
 - o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction initiale, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque.
 - o Ne pas augmenter l'emprise bâtie de plus de 30 %, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, sans dépasser au total (existant et extension) 250 m² de surface de plancher. Une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU.
 - o Ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Pour les annexes (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :
 - o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et la réglementation sur les ICPE.
 - o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o Ne pas excéder plus de 15 m² de surface de plancher.
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.
 - o Une seule annexe par habitation.
 - o Ne pas créer de logements supplémentaires.
 6. Les ouvrages hydrauliques, les affouillements et exhaussements des sols déterminés par les études hydrauliques ou rendus nécessaires par les travaux de protection contre les inondations et la gestion des milieux aquatiques.
 7. Les affouillements et exhaussements des sols pour la construction des aménagements cyclables (voies vertes, pistes cyclables...), à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation.
 8. Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Dans le secteur Ns, sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration.

Dans le secteur Nl, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors, qu'il s'agit d'équipements sportifs et de loisirs, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nv, dans le respect de l'article L151-11, 1° du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Les ouvrages hydrauliques, les affouillements et exhaussements des sols déterminés par les études hydrauliques ou rendus nécessaires par les travaux de protection contre les inondations et la gestion des milieux aquatiques.
- Les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés.

N.I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

N.II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.II.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction à destination d'habitat ne peut excéder 8,00 mètres. La hauteur de toute construction à destination de bâtiment d'exploitation forestière ne peut excéder 15,00 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur hors tout.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres.

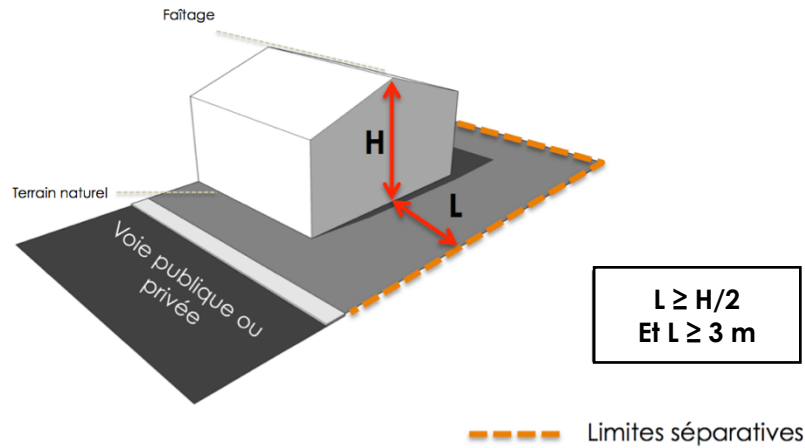
Cette distance est portée à 75 mètres à partir de l'alignement des routes départementales.

Toutefois, une adaptation pourra être admise pour :

- Les bâtiments ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les bâtiments agricoles,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).



Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment.

N.II.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations.

Les bâtiments de par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

2. Toitures

Les toitures seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 15 et 33 %.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, le blanc est également autorisé sur les tuiles.

Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit. Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...), forestières et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

3. Façades

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), sont interdits.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse projeté, taloché, écrasé ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse ou matériaux traditionnels (cayroux).
- Le bardage bois est admis.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

4. Ouvertures

Les proportions de forme rectangulaire seront privilégiées. Des proportions différentes sont néanmoins admises pour les ouvertures sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant ou dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus d'un tiers de la longueur de la plus grande façade.

4. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet, justifier de l'intégration dans le site et le paysage et correspondre aux besoins de la consommation domestique de la construction.

6. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

N.II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

En zone d'aléa inondation, les prescriptions édictées dans le porter à connaissance relatif aux règles de gestion du risque inondation doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures. Il est donc nécessaire de s'assurer que les travaux les concernant puissent être effectués sans augmentation du risque et que ces murs et clôtures ne représentent pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux c'est-à-dire qu'ils permettent une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

2. Surfaces non construites

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les essences locales méditerranéennes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques du présent PLU comme Espaces Boisés Classés, sont interdits : les défrichements ainsi que toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

N.II.4 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Il est encouragé l'emploi de matériaux perméables sur les places de stationnement.

2. Stationnement de véhicules

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

N.III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

N.III.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

N.III.2 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire) ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou les abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire)

Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue du 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, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Pour les bâtiments publics, il conviendra d'obtenir une déclaration d'utilité publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Tous prélèvements, puits, forages, réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si il n'y a pas de rejet d'eaux usées)

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire de celui-ci.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement 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 exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

DEFINITIONS

Annexe :

Une annexe est un local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel il est lié. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

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

Construction existante :

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

Constructions individuelles :

Opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes

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.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées

Extension :

L'extension est un aménagement attenant au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

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.

Hauteur absolue :

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

Immeubles collectifs :

Immeubles comportant plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

Limites séparatives :

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

Dans certains cas, une limite se substitue aux limites séparatives, elle peut être constituée par exemple par une marge de recul ou un emplacement réservé

Logement aidé :

Un logement aidé, ou logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

Parcelles immédiatement voisines :

Sont considérées immédiatement voisines les parcelles ayant une limite commune.

Pleine terre :

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Le sol de pleine terre n'a pas forcément d'équivalent en milieu naturel.

SCoT :

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables.

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.