

Commune de Mas de Londres

Mairie – Le Village – 34380 Mas de Londres

Tél : 04.67.55.07.79

Mairie.masdelondres@gmail.com

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

III-1-1 REGLEMENT



Jérôme Berquet Urbaniste OPQU – Le
Dôme, 1122 avenue du Pirée - 34000
Montpellier – jberquet.consultant@gmail.com

Les Ecologistes de l'Euzière –
Domaine de Restinclières - 34730
Prades-le-Lez – euziere@euziere.org

ELLIPSIG Conseil et ingénierie en
géomatique – 1, rue de Cherchell -
34070 Montpellier – contact@ellipsig.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES.....	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
ZONE UA	31
ZONE UD	42
ZONE UE	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
ZONE A.....	67
ZONE A0.....	77
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	87
ZONE N	89
ANNEXE.....	101
Liste et prescriptions applicables aux éléments protégés	103

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

1-1 Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mas-de-Londres.

SECTION 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Dans les développements suivants, les articles cités se réfèrent au Code de l'urbanisme. En cas contraire, le code de référence est explicitement mentionné.

2-1 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre 1er du Titre 1er du Livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 demeurent applicables.

2-2 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

2-3 L'archéologie préventive et les zones de présomption de prescription archéologique

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. *(Art. L510 du Code du patrimoine)*

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du patrimoine (Livre V, Titre III).

Par ailleurs, par arrêté préfectoral n°2016-2321 en date du 19 septembre 2016, sur le territoire de Mas-de-Londres, sont délimitées quatre zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Dans ces zones, qui portent sur des sites archéologiques avérés, toutes les demandes ou déclarations suivantes doivent être transmises au Préfet de région :

- permis de construire en application de l'article L421-1,
- permis d'aménager en application de l'article L421-2,
- permis de démolir en application de l'article L421-3,
- déclarations préalables en application de l'article L421-4,
- décision de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) en application des articles R311-7 et suivants,
- les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, exhaussements, préparation du sol, plantation d'arbres ou de vignes, arrachage ou destruction de souches ou de vignes, création de retenues d'eau ou de canaux, ...), sans seuil de superficie.

2-4 Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code civil,
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du Code de l'environnement,
- les dispositions du Code du patrimoine,
- les dispositions du Code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions du Code forestier,
- les dispositions du Code de la voirie routière,
- les dispositions du Code de la santé publique,
- les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

SECTION 3 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME

3-1 Portée générale de la règle

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

3-2 Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme.

3-2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L152-3)

3-2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Art. L111-15)

3-2-3 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (Art. L111-23)

3-2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

3-2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L621-30 du même code ;

- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L631-1 du même code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. (Art. L152-5)

3-2-8 Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. (Art. L152-5-1)

3-2-9 Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. (Art. L152-5-2)

3-2-10 Performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (Art. L111-16)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. (Art. L111-17)

3-2-11 Dérogations relatives aux constructions et travaux réalisés sur une friche

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. (Art. L152-6-2)

3-3 Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. (Art. L111-11)

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

SECTION 1 – LEXIQUE DU REGLEMENT

Le présent lexique permet de définir certains termes utilisés dans le présent règlement afin d'en faciliter la compréhension et d'en permettre la bonne application.

D'autres définitions (emprise au sol, hauteur, espaces de pleine terre, ...) sont données à la section 5 du présent titre.

Annexe	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Arbre de haute tige	Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre du sol et qui atteinte au moins 4 mètres de hauteur.
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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, sous-sols non compris dans un bâtiment.
Construction existante	<p>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.</p> <p>Pour l'application du présent règlement, en toutes hypothèses, lorsque le règlement se réfère à l'existant (construction existante, emprise au sol existante, hauteur existante, etc...), la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme.</p>
Etablissements stratégiques et vulnérables	<p>Les établissements stratégiques correspondent à des bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux liés à la sécurité civile ou le maintien de l'ordre public (casernes de pompier, gendarmerie, ...)</p> <p>Les établissements vulnérables correspondent à des bâtiments accueillant des populations sensibles : public jeune, personnes âgées, personnes médicalisées ou dépendantes (crèche, établissement scolaire, périscolaire, hôpital, maison de retraite, ...)</p>
Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Gabarit	Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Installation	<p>Une installation est un ouvrage dans lequel l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité tels que les chaufferies, postes de transformation, éoliennes, canalisations, murs et clôtures. Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.</p>
Local accessoire	<p>Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire. Il peut s'agir de constructions de nature variée affectées à des usages divers : garage d'une habitation, logement ou bureau d'un exploitant agricole, entrepôt d'un commerce, local de stockage pour un commerce, ...</p> <p>Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache (Art. R151-29).</p> <p>Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination (Art. R421-17).</p>
Voies ou emprises publiques	<p>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.</p> <p>L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public</p>

SECTION 2 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

2-1 Destinations et sous-destinations des constructions

Conformément aux articles R151-27 et R151-28, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition est précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par les arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 et exposée dans le tableau ci-dessous.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises, le cas échéant, aux règles respectives déclinées dans le PLU.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également : <ul style="list-style-type: none"> • les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes), • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec une surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
	Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie

	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2-2 Dispositions applicables à d'autres modes d'occupation des sols

2-2-1 Campings, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs

La pratique du camping et l'aménagement de terrains de campings doivent se conformer aux dispositions des articles R111-31 à R111-35.

Les habitations légères de loisirs, définies comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-37 à R111-40. Elles peuvent être implantées dans les zones prévues à l'article R111-38. A défaut, elles sont soumises au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs, définies comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-41 à R111-46. Elles ne peuvent être installées que dans les zones prévues à l'article R111-42.

Les caravanes, définies comme des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler, doivent se conformer aux dispositions des articles R111-48 à R111-50. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2-2-2 Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs se définissent comme des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs, pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Elles doivent être facilement et rapidement démontables. (Art. R111-51)

Elles sont soumises au régime de droit commun des constructions.

2-2-3 Routes, chemins, infrastructures de transport et aménagements liés

En toutes zones, sont autorisés la création et l'aménagement de routes, chemins, pistes cyclables, sentiers pédestres et autres infrastructures de transport terrestre ainsi que les ouvrages et aménagements liés.

SECTION 3 – LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

3-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants, dont la délimitation figure aux documents graphiques du règlement.

3-1-1 Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art. R151-18)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines suivantes :

- **La zone UA** est une zone urbaine correspondant aux noyaux bâtis historiques caractérisés par leur sensibilité patrimoniale et architecturale. La zone se compose des secteurs suivants :
 - Le **secteur UA1** recouvre le bâti ancien du Mas d'Alègre (XVI-XIX^{èmes} siècles), caractérisé par un tissu urbain de forte densité,
 - Le **secteur UA2** recouvre le bâti ancien des hameaux du Castellas et de Gabriac, où le tissu urbain est plus aéré ; le **sous-secteur UA2c**, situé au hameau de Gabriac, recouvre un secteur d'assainissement non collectif ;
- **La zone UD** est zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines (XX-XXI^{èmes} siècles) de densité faible à modérée. La zone se compose des secteurs suivants :
 - **Le secteur UD1** recouvre les quartiers d'habitat groupé du Mas d'Alègre et du hameau de Gabriac, caractérisés par un tissu urbain de densité modérée et généralement structuré par des opérations d'ensemble de types lotissements ; le **sous-secteur UD1a** recouvre le lotissement du Val d'Hortus, les **sous-secteurs UD1i et UD1ai** recouvrent les secteurs concernés par une zone inondable R ou RU délimitée au PPRI et le **sous-secteur UD1c** situé au hameau de Gabriac, recouvre les secteurs d'assainissement non collectif,
 - **Le secteur UD2** recouvre les premiers écarts résidentiels du Mas d'Alègre, correspondant au « village jardin », caractérisés par un habitat individuel de faible densité et la présence d'une importante trame végétale,
 - **Le secteur UD3** recouvre les écarts résidentiels du hameau du Castellas, caractérisés par un habitat individuel de faible densité constitué sur de grandes parcelles.

La zone UE est zone urbaine accueillant des activités économiques, se caractérisant par un bâti technique et une forte volumétrie.

3-1-2 Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Art. R151-22)

Le présent plan local d'urbanisme délimite les zones agricoles suivantes :

- **La zone A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à la plaine agricole de Biranque.
- **La zone A0** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, qui présentent un enjeu paysager majeur en entrée du territoire.

3-1-3 Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (Art. R151-24)

Le présent plan local d'urbanisme délimite la zone naturelle et forestière suivante.

- **La zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces agro-naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur Nc** correspondant au cimetière du Castellat et à son projet d'extension,
- **Le secteur Ni** correspondant aux installations sportives et de loisirs de plein air, recouvrant le terrain de loisirs et les jardins partagés dans le quartier des Baralles ainsi que la future plaine des sports dans le quartier Truq des Vignes,
- **Le secteur Np** destiné à la création de parkings paysagers sur un site dégradé en entrée du Mas d'Alègre et au hameau du Castellat,
- **Le secteur Nv** recouvre les espaces liés à l'activité de l'aérodrome. Il se compose des sous-secteurs suivants :
 - o **Le sous-secteur Nv1**, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13, recouvre les bâtiments du centre de vol à voile (hangars et ateliers),
 - o **Le sous-secteur Nv2** recouvre les pistes de décollage et d'atterrissage des aéronefs et le club-house.

3-2 Protection du patrimoine paysager et environnemental

3-2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 sont repérés aux documents graphiques du règlement. Ils correspondent aux principales ripisylves, aux forêts sur faciès secs et aux arbres et alignements remarquables identifiés par l'évaluation environnementale.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus à l'article R421-23-2 du même code, notamment dans les bois et forêts relevant du régime forestier.

3-2-2 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L151-19 sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Décrits en annexe du présent règlement, ils correspondent à des éléments du petit patrimoine rural et vernaculaire (murets de pierre sèche, mazets, ponts, puits et calvaires). Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisées en annexe du présent règlement.

3-2-3 Les éléments à protéger pour motif écologique

Les éléments à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Décrits en annexe du présent règlement, ils correspondent à des éléments de la trame bleue et turquoise (mares, zones humides et ripisylves). Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisées en annexe du présent règlement.

3-3 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 sont repérés aux documents graphiques du règlement. Leur destination, leurs caractéristiques et leurs bénéficiaires sont précisés dans une annexe au présent règlement.

3-4 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments situés en zones A pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, sont repérés aux documents graphiques du règlement. Les destinations autorisées sont précisées dans le corps du règlement de la zone concernée. Tout changement de destination est soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-17.

3-5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité aux documents graphiques du règlement. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. (Art. L152-1)

SECTION 4 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

4-1 Risque d'inondation

4-1-1 Les zones inondables du PPRI

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) du bassin versant

Nord de l'Hérault approuvé par arrêté préfectoral n°2007/01/1584 du 03 août 2007. Le PPRI est constitutif d'une servitude d'utilité publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent plan.

Les zones inondables sont reportées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 afin d'en faciliter le repérage, sans distinguer le zonage réglementaire du PPRI auquel il conviendra en toutes hypothèses de se reporter. En cas de contradiction avec le plan du PPRI, seul ce dernier sera opposable.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraaires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

4-1-2 Les limites de crue exceptionnelle issues de l'Atlas des Zones Inondables

Sont repérées au règlement graphique les limites de crue exceptionnelle identifiées à l'AZI correspondant au lit majeur des cours d'eau, qui majorent localement la crue de référence définissant les emprises inondables du PPRI. S'appliquant à des cours d'eau étudiés dans le cadre du PPRI, elles délimitent des zones inondables d'aléa résiduel. En application de la doctrine de l'Etat, des mesures préventives sont édictées par le règlement : interdiction des établissements stratégiques et vulnérables, planchers rehaussés de 30 centimètres par rapport au terrain naturel (exceptés les garages), interdiction des murs de clôtures et des remblais.

4-1-3 Les bandes non aedificandi aux abords des autres cours d'eau

Sont repérées au règlement graphique des bandes *non aedificandi* d'une largeur de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau non cartographiés par le PPRI.

Dans ces zones, l'édification de constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits.

4-2 Risque de feu de forêt

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Dans les zones à risque de feu de forêt, toute occupation et utilisation du sol devra se référer à la Notice d'urbanisme issue du Porter à connaissance de l'Etat tel qu'annexé au présent règlement.

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées. En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

4-2-1 Etude d'aléas

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

4-2-2 Etude de risque

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort.

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

4-2-3 Equipements de défense contre l'incendie de forêt

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

4-2-4 Obligations légales en matière de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 reporté dans une annexe spécifique du présent plan. La carte des secteurs concernés est insérée dans ladite annexe en application de l'article L134-15 du code forestier.

4-3 Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à fort tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le guide « Construire en terrain argileux » est disponible sur le site https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf et annexé au présent règlement.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

4-4 Risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux. Les mesures constructives à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

4-5 Risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles. Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. On se reportera aux dispositions préconisées par le Ministère de la Santé disponibles sur le site <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

4-6 Bruit des infrastructures de transport terrestre

En application de l'arrêté DDTM34-2014-05-04015 du 21 mai 2014, la RD 986 est classée comme infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 correspondant à une zone de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La carte des secteurs affectés par le bruit est reportée aux annexes du PLU conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme.

Sur le territoire communal, aucun espace habité n'est concerné par la zone de bruit. Le cas échéant, tout projet devra se conformer aux prescriptions d'isolement acoustique exposées dans l'annexe dédiée du PLU.

SECTION 5 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1 Volumétrie et implantation des constructions

5-1-1 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction ou de l'installation, 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.

Sont notamment constitutifs d'emprise au sol :

- les bassins de piscines (enterrées ou non, couvertes ou non),
- les abris de jardins, pergolas et carports, même ne comportant pas de fondations ou de dalle,
- les bassins de rétention,
- les escaliers et rampes d'accès extérieurs.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol du projet et la surface de l'unité foncière support dudit projet. Lorsque l'unité foncière support de l'opération relève à la fois d'une zone constructible et d'une zone agricole ou naturelle et forestière, l'emprise au sol est calculée uniquement sur la partie constructible.

5-1-2 Hauteur des constructions

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, en tous points de la construction, 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 ouvrages techniques, cheminées et autres superstructure sont exclus du calcul de la hauteur.

Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Lorsque la construction est implantée en retrait de l'alignement ou en second rang, le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement.

Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les niveaux enterrés ou semi-enterrés et, le cas échéant, les niveaux inférieurs au niveau de la rue, ne sont pas comptabilisés.

5-1-3 Implantation des constructions

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, telles que définies au lexique du présent règlement, et le domaine privé. Le cas échéant, l'alignement est constitué par la limite des emplacements réservés.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux abords des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les autres voies privées, il sera fait application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se mesure en tous points au nu extérieur de la façade de la construction ou de l'installation, à l'exclusion des débords de toitures et des saillies en façades, dans la limite de 0,60 m de profondeur et sous réserve que ces débords ou saillies se situent à une hauteur minimum de 4 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Règle d'implantation par rapport aux 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, qui aboutissent aux voies et emprises publiques, et les limites de fond de terrain.

L'implantation par rapport aux limites séparatives se mesure en tous points de la façade, à l'exclusion des débords de toitures et des saillies en façades, dans la limite de 0,30 m de profondeur. En aucun cas, les débords de toiture et les saillies de façades ne peuvent se situer en surplomb du ou des terrains contigus.

Lorsque le terrain d'assiette du projet couvre plusieurs parcelles mitoyennes, la règle s'applique uniquement aux limites séparatives périphériques du terrain d'assiette.

5-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-2-1 Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site.

5-2-2 Insertion dans le site

Les constructions et installations nouvelles doivent prendre en compte :

- la présence d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti remarquables identifiés au règlement graphique,
- la végétation existante sur l'unité foncière, en privilégiant la conservation des arbres de haute tige,
- la topographie naturelle de l'unité foncière et être implantées de manière à éviter au maximum les modifications topographiques,
- les conditions bioclimatiques du site de manière à tirer le meilleur profit en termes de performances énergétiques des constructions,
- les contraintes environnementales de l'unité foncière (risques naturels et technologiques notamment).

5-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5-3-1 Espaces libres

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions, ni par des aménagements générant une imperméabilisation des sols.

Un sol est dit imperméabilisé dès lors qu'il n'y a plus d'échanges biophysiques entre ses couches souterraines et aériennes. Pour l'application du présent règlement, l'imperméabilisation correspond à l'action de supprimer ou réduire la capacité des sols à infiltrer l'eau.

Le coefficient d'espaces libres exprime le rapport entre la surface des espaces libres et la surface du terrain d'assiette du projet.

5-3-2 Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces libres non aménagés en surface comme en sous-sol (hors canalisations et réseaux) et offrant une couche de terre végétale susceptible d'être plantée d'arbres de haute tige tels que définis au lexique du présent règlement. Les toitures végétalisées ne sont pas constitutives d'espaces de pleine terre.

Le coefficient d'espaces de pleine terre exprime le rapport entre la surface des espaces de pleine terre et la surface du terrain d'assiette du projet ou, le cas échéant, la surface des espaces libres.

5-4 Stationnement

5-4-1 Dispositions applicables en toutes zones

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR" et à 2,30 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de travaux sur des habitations existantes (reconstruction, rénovation, extension, ...), les surfaces affectées au stationnement existantes seront maintenues ou déplacées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

5-4-2 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

5-4-3 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

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

5-4-4 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

5-4-5 Stationnement des vélos

Les obligations en matière de création d'espaces de stationnement pour les vélos sont fixées par le Code de la construction et de l'habitation.

5-5 Globalisation des règles

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. *(Art. R151-21 du Code de l'urbanisme)*

Dans toutes les zones du présent règlement, la globalisation des règles est autorisée à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble, **excepté en zone UD3 où chacune des règles est d'application stricte.**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine correspondant aux noyaux bâtis historiques caractérisés par leur sensibilité patrimoniale et architecturale. La zone se compose des secteurs suivants :

- Le **secteur UA1** recouvre le bâti ancien du Mas d'Alègre (XVI-XIX^{èmes} siècles), caractérisé par un tissu urbain de forte densité,
- Le **secteur UA2** recouvre le bâti ancien des hameaux du Castellat et de Gabriac, où le tissu urbain est plus aéré ; le **sous-secteur UA2c**, situé au hameau de Gabriac, recouvre un secteur d'assainissement non collectif.

OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et architectural et les motifs paysagers et patrimoniaux emblématiques
- Favoriser le renouvellement urbain
- Conforter l'habitat dans les hameaux, permettre le développement agricole et touristique
- Favoriser la mixité sociale et la rénovation énergétique du bâti ancien
- Dynamiser le bourg-centre et l'emploi par une économie de proximité

RAPPEL

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Géraud (servitude AC1) ; dans ce périmètre, il ne pourra pas être fait application des dérogations prévues à l'article L111-16,
- des zones de risque de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		•	
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			•
	Restauration			•
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels			•
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte			•
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau			•
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- le stationnement de caravanes et camping-cars sur l'espace public
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations,

Dans les zones soumises au risque de feu de forêt, sont interdites les constructions et installations nouvelles aggravant le risque (ICPE et activités présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination d’exploitation agricole et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l’habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

§1- Secteur UA1 :

Non réglementé

§2- Secteur UA2 :

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à l’alignement des voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières :

Un retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé dans les cas suivants :

- lorsque le retrait permet d’aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en retrait, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut être imposé dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales :

1- Limites latérales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre semi-continu, sur au moins une limite latérale.

En cas de retrait par rapport à une limite latérale, la construction sera implantée de telle façon que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

2- Limites de fond de terrain :

Les constructions peuvent être édifiées sur la limite de fond de parcelle ou en retrait sous réserve que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

§2- Dispositions particulières :

Une implantation en retrait des limites séparatives peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela permet de préserver un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions
--

§1- Secteur UA1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture, dans la limite de R+2.

En cas d'extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâtiment support du projet sous réserve de présenter une cohérence architecturale.

§2- Secteur UA2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage de la toiture, dans la limite de R+1.

En cas d'extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâtiment support du projet sous réserve de présenter une cohérence architecturale.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères
--

§1- Dispositions particulières aux constructions neuves**1- Toitures :**

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 %. Les toitures terrasses ne sont admises qu'en tant qu'éléments de raccordements entre toits.

Les couvertures seront en tuile canal ou similaire, d'aspect vieilli et non uniforme.

2- Façades :

Les enduits utilisés pour les façades seront de préférence réalisés à base de sable ou de chaux naturelle. Ils doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les enduits présentant des aspérités artificielles et les enduits plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter la palette chromatique des façades environnantes. Les façades de teinte vive sont interdites.

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement des façades traditionnelles. L'axe des baies principales devra être aligné ainsi que les linteaux. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport de 1 x 2 environ).

§2- Dispositions particulières aux constructions existantes

Toute intervention sur le bâti existant devra permettre de conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment : les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors), les toitures doivent conserver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...), et la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire, dans le respect de l'ordonnement de la façade existante.

§3- Dispositions applicables à toutes constructions

1- Toitures :

La création de fenêtres de toit est autorisée, à l'exclusion des chiens assis. En toutes hypothèses, les surfaces vitrées ne devront pas prédominer sur les surfaces couvertes.

Les capteurs solaires doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, soit apposés soit intégrés à la toiture.

Dans le périmètre de protection du Monument Historique :

Les terrasses tropéziennes et toitures terrasses ne sont peut être admises que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et que l'allège basse est supérieure à 1,80 m ne permettant aucune vue directe et positionnées de manière à suggérer une cour intérieure.

Les fenêtres de toit devront prévoir des châssis de toit de proportions verticales, avec des meneaux métalliques rapportés, afin de s'assimiler aux anciennes tabatières. Ils seront de dimensions maximales 0,80 m x 1,00 m, axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costières apparentes ni volet roulant.

Les capteurs solaires en toiture sont interdits.

2- Façades :

Les murs pignon et les murs aveugles doivent faire l'objet d'un traitement analogue à celui de la façade sur rue.

La création de loggias et de terrasses tropéziennes est autorisée hormis sur les façades sur rue.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades est interdit.

Il ne sera admis qu'une porte de garage donnant sur la voie par construction.

Dans le périmètre de protection du Monument Historique :

Les ouvertures doivent participer à la qualité du projet architectural et au rythme de la façade. Elles seront de proportions verticales (plus hautes que larges) et seront alignées et de même gabarit sur un même niveau et alignées à la verticale. Les baies de type grand vitrages aux proportions modernes ne sont autorisées que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

3- Equipements techniques :

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les paraboles et les antennes sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

4- Clôtures :

Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m surmonté d'une grille en ferronnerie d'aspect simple, soit d'une haie vive. Les murs maçonnés seront traités à l'identique de la façade du bâtiment principal (qualité, finition et teinte de l'enduit), la face donnant sur l'espace public devant impérativement être enduit. L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des clôtures est interdit. Les clôtures pleines et les murs bahuts seront de préférence doublés d'une haie vive.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soutènement.

Les portillons et portails seront de forme simple et conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée, notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive. Elles favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

4- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les espaces libres seront de préférence végétalisés, en évitant, **dans les zones soumises à risque de feu de forêt**, les espèces très inflammables et toutes les espèces de résineux.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Toutes plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Les espèces invasives sont interdites.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1 place par exploitation
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 40 m ² SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 40 m ² SDP

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone, excepté en UA2c :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes, garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

En sous-secteur UA2c :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industries, artisans, ...) dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines ou de bassins de natation dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

En secteur UA2c, le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

En cas contraire, les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est zone urbaine correspondant aux extensions contemporaines (XX-XXI^{èmes} siècles) de densité faible à modérée. La zone se compose des secteurs suivants :

- **Le secteur UD1** recouvre les quartiers d'habitat groupé du Mas d'Alègre et du hameau de Gabriac, caractérisés par un tissu urbain de densité modérée et généralement structuré par des opérations d'ensemble de type lotissements ; **le sous-secteur UD1a** recouvre le lotissement du Val d'Hortus, **les sous-secteurs UD1i et UD1ai** recouvrent les secteurs concernés par une zone inondable R ou RU délimitée au PPRI et **le sous-secteur UD1c** situé au hameau de Gabriac, recouvre les secteurs d'assainissement non collectif,
- **Le secteur UD2** recouvre les premiers écarts résidentiels du Mas d'Alègre, correspondant au « village jardin », caractérisés par un habitat individuel de faible densité et la présence d'une importante trame végétale,
- **Le secteur UD3** recouvre les écarts résidentiels du hameau du Castellat, caractérisés par un habitat individuel de faible densité constitué sur de grandes parcelles.

OBJECTIFS DU PADD

- Favoriser le renouvellement urbain dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères des tissus urbains
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat
- Dynamiser le bourg-centre et l'emploi par une économie de proximité
- Encourager la performance énergétique des logements
- Gérer les risques naturels

RAPPEL

La zone UD est en tout ou partie concernée par :

- le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Géraud (servitude AC1) ; dans ce périmètre, il ne pourra pas être fait application des dérogations prévues à l'article L111-16,
- des zones de risque d'inondation (PPRI, AZI) et de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

En secteur UD3, il ne pourra pas être fait application des dispositions du troisième alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme visées au 5-5 des Dispositions Générales (Titre I).

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

1- Secteurs UD1, UD2 et leurs sous-secteurs :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			•
	Restauration			•
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels			•
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte	•		
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau			•
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

2- Secteur UD3 :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement	•		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	•		
	Restauration	•		
	Commerce de gros	•		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●		
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●		
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs	●		
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public	●		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- le stationnement des caravanes et des camping-cars sur l'espace public
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

§3- Dans les zones inondables de l'AZI repérées au règlement graphique :

Sont interdits :

- la création d'établissements stratégiques et vulnérables,
- l'édification de murs de clôtures,
- les travaux de remblais.

Article 2 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

En secteurs UD1i et UD1ai, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les clauses réglementaires du PPRI. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies ci-dessus.

§2- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

§3- Dans les zones inondables de l'AZI repérées au règlement graphique

La sous-face du premier plancher (hors garage) des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

§1- Secteur UD1 et ses sous-secteurs :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

§2- Secteur UD2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

§3- Secteur UD3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque cela permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

§3- Dispositions particulières au secteur UD1a :

Sans préjudice des dispositions ci-dessus, les portails d'accès aux parcelles seront implantés à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales :

1- Secteur UD1 et ses sous-secteurs :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

En limite des zones agricoles, des zones naturelles et forestières et des espaces boisés classés, les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

2- Secteurs UD2 et UD3 :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

§2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction jouxte une construction voisine existante implantée en limite séparative, sous réserve d'en respecter le gabarit,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur totale de 3 mètres mesurée au droit des limites séparatives, excepté en limite des zones agricoles, des zones naturelles et forestières et des espaces boisés classés.

Les piscines (bord franc du bassin) seront implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, ce retrait minimum étant porté à 5 mètres en limite des zones A et N.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1.

En cas d'extension d'un bâtiment existant excédant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle du bâtiment support du projet sous réserve de présenter une cohérence architecturale.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

1- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 %. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Les toitures terrasses et les toitures en attique sont autorisées.

Les capteurs solaires doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, soit apposés soit intégrés à la toiture.

Dans le périmètre de protection du Monument Historique :

Les toitures terrasses peuvent être admises uniquement lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments. Elles seront possibles sur les seuls rez-de-chaussée et leur hauteur d'acrotère ne dépassera pas la hauteur de la ligne d'égout du volume à toiture à pentes.

2- Façades :

Les enduits utilisés pour les façades seront de préférence réalisés à base de sable ou de chaux naturelle. Ils doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les enduits présentant des aspérités artificielles et les enduits plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter la palette chromatique des façades environnantes. Les façades de teinte vive sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades ne sera admis que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

3- Equipements techniques :

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4- Clôtures :

Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m surmonté d'une clôture d'aspect simple, soit d'une haie vive. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Les couleurs vives sont interdites. Les murs maçonnés seront traités à l'identique de la façade du bâtiment principal (qualité, finition et teinte de l'enduit), la face donnant sur l'espace public devant impérativement être enduit. Les clôtures pleines et les murs bahuts seront de préférence doublés d'une haie vive.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soutènement.

Les portillons et portails seront de forme simple et conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Les couleurs vives sont interdites.

En secteurs UD1i et UD1ai, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive. Elles favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

En secteurs UD1i et UD1ai, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

4- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Dispositions générales :

Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existant seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Les espèces invasives sont interdites.

Dans les zones soumises à risque de feu de forêt, seront évitées les espèces très inflammables telles que le mimosa, l'eucalyptus et toutes les espèces de résineux.

§2- Dispositions particulières :

1- Secteur UD1 et ses sous-secteurs :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 50 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

2- Secteur UD2 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 50 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

3- Secteur UD3 :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 50 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m²
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

La largeur minimale des voies nouvelles est fixée à 5 mètres pour les voies à double sens et les voies en impasse et à 3 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,40 mètre, libre de tout obstacle et aménagé dans le prolongement des trottoirs existants.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées. A défaut, elles ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres et doivent comporter une aire de retournement conforme au RDDECI. En toutes hypothèses, les voies en impasse doivent se prolonger par un cheminement piéton.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone, excepté en sous-secteur UD1c :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes, garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

En sous-secteur UD1c :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques (industries, artisans, ...) dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscines ou de bassins de natation dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf accord de la collectivité conformément au règlement de service de l'assainissement collectif.

En secteur UD1c, le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création sur l'unité foncière support du projet d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m² imperméabilisé minimum.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est zone urbaine accueillant des activités économiques, se caractérisant par un bâti technique et une forte volumétrie.

OBJECTIFS DU PADD

- Pérenniser l'exploitation de production agro-alimentaire existante
- Permettre la diversification et la mutation des activités présentes
- Favoriser le développement économique du bourg

RAPPEL

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

§1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		●	
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros			●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●		
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs	●		
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public	●		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		●	
	Entrepôt			●
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

§2- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- le stationnement des caravanes et des camping-cars sur l'espace public
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Article 2 – Types d’usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination d’exploitation agricole, d’industrie et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l’habitat et avec les conditions de desserte de la zone.

§2- Usages des sols et natures d’activité admis sous conditions :

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d’une construction, d’une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d’assiette de la construction ou de l’opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d’altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

§2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l’extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions
--

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères
--

§1- Dispositions particulières aux bâtiments d'activité :

Les constructions, y compris les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§2- Dispositions particulières aux logements :

1- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 %. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Les toitures terrasses et les toitures en attique sont autorisées.

Les capteurs solaires doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, soit apposés soit intégrés à la toiture.

2- Façades :

Les enduits utilisés pour les façades seront de préférence réalisés à base de sable ou de chaux naturelle. Ils doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les enduits présentant des aspérités artificielles et les enduits plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter la palette chromatique des façades environnantes. Les façades de teinte vive sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades ne sera admis que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

3- Equipements techniques :

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4- Clôtures :Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 m surmonté d'une clôture d'aspect simple, soit d'une haie vive. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Les couleurs vives sont interdites. Les murs maçonnés seront traités à l'identique de la façade du bâtiment principal (qualité, finition et teinte de l'enduit), la face donnant sur l'espace public devant impérativement être enduit. Les clôtures pleines et les murs bahuts seront de préférence doublés d'une haie vive.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soutènement.

Les portillons et portails seront de forme simple et conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Les ferronneries ou le bois seront privilégiés. Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive. Elles favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

4- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 50 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Les espèces invasives sont interdites.

Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

§1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	2 places par exploitation
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En fonction des besoins de l'établissement
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche entamée de 30 m ² SDP
	Entrepôt	
	Bureau	

§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : sans objet
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes, garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création sur l'unité foncière support du projet d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m² imperméabilisé minimum.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à la plaine agricole de Biranque.

OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser le potentiel agronomique des terres
- Préserver les paysages agricoles et les fonctionnalités écologiques des espaces agricoles
- Permettre une continuité de vie et la valorisation des hameaux et mas

RAPPEL

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Géraud (servitude AC1) ; dans ce périmètre, il ne pourra pas être fait application des dérogations prévues à l'article L111-16,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des zones à risque d'inondation (PPRI et AZI) et de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

§1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

§2- Dispositions particulières

Dans les zones inondables de l'AZI repérées au règlement graphique, sont interdits l'édification de murs de clôtures et les travaux de remblais.

Toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits dans une bande *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérée au règlement graphique.

Toutes constructions ou installations nouvelles, murs de clôture compris, sont interdites dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23, excepté les aménagements pour la restauration, la découverte ou la gestion écologique des milieux (panneaux, platelage, ...).

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Dispositions générales

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole**, sous réserve des conditions suivantes :

Est admis un logement accessoire par exploitation et l'extension de ceux existants, dès lors que ce logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une surface de plancher de 150 m² par exploitation et une emprise au sol totale de 30 m² pour les annexes (y compris les piscines) ;
- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;

Dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel, seule l'extension des logements existants nécessaires à une exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher totale de 120 m². L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m².

- **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, et sous réserve des conditions suivantes :

Les locaux de commercialisation des produits agricoles sont autorisés dans les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² par point de vente,
- un seul point de vente par exploitation.

- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m² ;
- les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions), ramenée à 120 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
- les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 30 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m², ramenée à 20 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**

- **Les constructions et installations techniques 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.

- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

§2- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments repérés au règlement graphique et répertoriés ci-dessous peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Destination autorisée
Le Fesq	B850	Logement, dont chambre d'hôte et meublé de tourisme

§3- Dans les zones inondables de l'AZI repérées au règlement graphique

La sous-face du premier plancher (hors garage) des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes (hameau) marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au faîtage ou 6,50 mètres à l'acrotère, dans la limite de R+1, pour les logements accessoires à l'exploitation et les surélévations des habitations existantes,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions,
- la hauteur de la construction existante pour les extensions,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions particulières aux logements, aux extensions et aux annexes des habitations existantes

1- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 %. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Les toitures terrasses et les toitures en attique sont autorisées.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales ni horizontales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture, avec une pente minimale de 20 %.

Dans les zones de risque de feu de forêt, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

2- Façades :

Les enduits utilisés pour les façades seront de préférence réalisés à base de sable ou de chaux naturelle. Ils doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les enduits présentant des aspérités artificielles et les enduits plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter la palette chromatique de l'environnement naturel. Les façades de teinte vive sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades ne sera admis que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les baies vitrées et vérandas vitrées devront être sérigraphiées.

L'extension des habitations existantes et les annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans les zones de risque de feu de forêt, les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

3- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§2- Dispositions particulières aux travaux sur l'existant

En cas de rénovation, de travaux sur le bâti ancien ou à l'occasion du changement de destination d'un bâtiment repéré au règlement graphique, les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et restaurées.

§3- Dispositions particulières aux autres constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les capteurs solaires doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, soit apposés soit intégrés à la toiture, avec une pente minimale de 20 %.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§4- Dispositions particulières aux clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soutènement.

Les murs maçonnés seront impérativement enduits sur la face donnant sur l'espace public. Les couleurs vives sont interdites. Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

Dans les zones inondables, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Les espèces invasives sont interdites.
- Les logements accessoires à l'exploitation ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies vives anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.
- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

La création de nouveaux accès doit permettre de préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou tout autre élément de patrimoine bâti ou végétal, notamment le réseau de haies.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

<p>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p>
--

§1- Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

§2- Eaux uséesEaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole et autres :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% ou tout autre prescription émise par les services de la DDTM 34, augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.

- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

ZONE A0

CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone A0** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, qui présentent un enjeu paysager majeur en entrée du territoire.

OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser le potentiel agronomique des terres
- Préserver les perspectives ouvertes sur le grand paysage

RAPPEL

La zone A0 est en tout ou partie concernée par :

- le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Géraud (servitude AC1) ; dans ce périmètre, il ne pourra pas être fait application des dérogations prévues à l'article L111-16,
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des zones à risque d'inondation (PPRI) et de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

§1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

§2- Dispositions particulières

Toutes constructions ou installations nouvelles, murs de clôture compris, sont interdites dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23, excepté les aménagements pour la restauration, la découverte ou la gestion écologique des milieux (panneaux, platelage, ...).

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Dispositions générales

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **L'extension des constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme**, à l'exception de tout logement, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires ;
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m² ;
 - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions), ramenée à 120 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
 - les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 30 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m², ramenée à 20 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
- **Les constructions et installations techniques 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.
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

§2- Bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination

Les bâtiments repérés au règlement graphique et répertoriés ci-dessous peuvent faire l’objet d’un changement de destination.

Lieu-dit	Référence cadastrale	Destination autorisée
La Borie	A640	Logement, dont chambre d’hôte et meublé de tourisme

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l’implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

L’emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l’article 2 ci-dessus.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s’implanter en retrait minimum de :

- 25 mètres de l’axe des routes départementales,
- 5 mètres de l’alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s’insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l’extension des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d’intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d’inondation, risque de feu de forêt, ...).

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d’un élément identifié au titre de l’article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes (hameau) marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur de la construction existante pour les extensions,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions particulières aux extensions et aux annexes des habitations existantes

1- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 %. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Les toitures terrasses et les toitures en attique sont autorisées.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales ni horizontales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture, avec une pente minimale de 20 %.

Dans les zones de risque de feu de forêt, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

2- Façades :

Les enduits utilisés pour les façades seront de préférence réalisés à base de sable ou de chaux naturelle. Ils doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les enduits présentant des aspérités artificielles et les enduits plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter la palette chromatique de l'environnement naturel. Les façades de teinte vive sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades ne sera admis que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les baies vitrées et vérandas vitrées devront être sérigraphiées.

L'extension des habitations existantes et les annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans les zones de risque de feu de forêt, les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

3- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§2- Dispositions particulières aux travaux sur l'existant

En cas de rénovation, de travaux sur le bâti ancien ou à l'occasion du changement de destination d'un bâtiment repéré au règlement graphique, les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et restaurées.

§3- Dispositions particulières aux autres constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les capteurs solaires doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, soit apposés soit intégrés à la toiture, avec une pente minimale de 20 %.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§4- Dispositions particulières aux clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soutènement.

Les murs maçonnés seront impérativement enduits sur la face donnant sur l'espace public. Les couleurs vives sont interdites. Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

Dans les zones inondables, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Les espèces invasives sont interdites.
- Les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies vives anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérivation de pulvérisation.
- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

La création de nouveaux accès doit permettre de préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou tout autre élément de patrimoine bâti ou végétal, notamment le réseau de haies.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de

protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole et autres :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter

toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% ou tout autre prescription émise par les services de la DDTM 34, augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphonides et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces agro-naturels et forestiers, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur Nc** correspondant au cimetière du Castellás et à son projet d'extension,
- **Le secteur NI** correspondant aux installations sportives et de loisirs de plein air, recouvrant le terrain de loisirs et les jardins partagés dans le quartier des Baralles ainsi que la future plaine des sports dans le quartier Truq des Vignes,
- **Le secteur Np** destiné à la création de parkings paysagers sur un site dégradé en entrée du Mas d'Alègre et au hameau du Castellás,
- **Le secteur Nv** recouvre les espaces liés à l'activité de l'aérodrome. Il se compose des sous-secteurs suivants :
 - o **Le sous-secteur Nv1**, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13, recouvre les bâtiments du centre de vol à voile (hangars et ateliers),
 - o **Le sous-secteur Nv2** recouvre les pistes de décollage et d'atterrissage des aéronefs et le club-house.

OBJECTIFS DU PADD

- Préserver le patrimoine paysager
- Protéger les richesses naturelles et les fonctionnalités écologiques du territoire
- Permettre le développement des activités pastorales
- Compléter la gamme d'équipements publics
- Prendre en compte les risques naturels

RAPPEL

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Géraud (servitude AC1) ; dans ce périmètre, il ne pourra pas être fait application des dérogations prévues à l'article L111-16,
- des espaces boisés classés,
- des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19,
- des éléments à protéger pour motif d'ordre écologique au titre de l'article L151-23,
- des orientations d'aménagement et de programmation (secteurs NI et Np),
- des zones à risque d'inondation (PPRI et AZI) et de feu de forêt.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

§1- Dispositions générales

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

§2- Dispositions particulières

Dans les zones inondables de l'AZI repérées au règlement graphique, sont interdits l'édification de murs de clôtures et les travaux de remblais.

Toutes constructions et installations nouvelles, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux sont interdits dans une bande *non aedificandi* de 20 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des cours d'eau repérée au règlement graphique.

Toutes constructions ou installations nouvelles, murs de clôture compris, sont interdites dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23, excepté les aménagements pour la restauration, la découverte ou la gestion écologique des milieux (panneaux, platelage, ...).

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

§1- Dans l'ensemble de la zone :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations techniques 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.
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

§2 – En secteurs N :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les aménagements légers** destinés à la gestion et à l'ouverture au public des sites
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m² ;
 - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;

- les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extensions), ramenée à 120 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
- les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 30 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m², ramenée à 20 m² **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**

§3- En secteur Nc :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires au cimetière**, 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.

§4- Secteur NI :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres au secteur :

- **Les installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs ou à des manifestations festives ou culturelles**, 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.

§4- Secteur Np :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres au secteur :

- **Les installations et aménagements légers nécessaires à la création et au fonctionnement d'aires de stationnement paysagères**, 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.

§5- Secteur Nv :

Sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **En sous-secteur Nv1**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et à l'activité de vol à voile (hangars, ateliers, bureaux, salles de réunions, espaces de vie du personnel, aires de stationnement couvertes).
- **En sous-secteur Nv2 :**
 - l'aménagement des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du club-house, à l'exception de toute construction nouvelle et extension des constructions existantes,
 - les installations nécessaires au fonctionnement des pistes de décollage et d'atterrissage de l'aérodrome.

§6- Dans les zones inondables de l'AZI repérées au règlement graphique

La sous-face du premier plancher (hors garage) des constructions nouvelles sera calée à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

§1- Secteur N :

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

§2- Secteur Nv1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 300 m² d'emprise nouvelle, dans la limite d'une emprise au sol totale de 3000 m².

§3- Autres secteurs :

Non réglementé

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

§1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,

- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

§1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

§2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes (hameau) marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

Une implantation différente peut être imposée dans les cas suivants :

- lorsque cela est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément identifié au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou un autre élément de patrimoine bâti ou végétal.

Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

§1- Secteur N :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

§2- Autres secteurs :

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

§1- Secteurs N :

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur de la construction existante pour les extensions,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes.

§2- En secteur NI :

La hauteur des installations est limitée à 4 mètres au faîtage.

§3- En sous-secteur Nv1 :

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

§4- Autres secteurs :

Non réglementé

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

§1- Dispositions particulières aux extensions et aux annexes des habitations existantes

1- Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33 %. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Les toitures terrasses et les toitures en attique sont autorisées.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales ni horizontales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture, avec une pente minimale de 20 %.

Dans les zones de risque de feu de forêt, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

2- Façades :

Les enduits utilisés pour les façades seront de préférence réalisés à base de sable ou de chaux naturelle. Ils doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Les enduits présentant des aspérités artificielles et les enduits plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter la palette chromatique de l'environnement naturel. Les façades de teinte vive sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades ne sera admis que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les baies vitrées et vérandas vitrées devront être sérigraphiées.

L'extension des habitations existantes et les annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Dans les zones de risque de feu de forêt, les portes et volets sont à réaliser en bois plein ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

3- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§2- Dispositions particulières aux travaux sur l'existant

En cas de rénovation ou de travaux sur le bâti ancien, les caractéristiques architecturales du bâtiment seront respectées et restaurées.

§3- Dispositions particulières aux autres constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les capteurs solaires doivent être disposés parallèlement à la pente du toit, soit apposés soit intégrés à la toiture, avec une pente minimale de 20 %.

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

§4- Dispositions particulières aux clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soutènement.

Les murs maçonnés seront impérativement enduits sur la face donnant sur l'espace public. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

Dans les zones inondables, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

§1- Secteur N :

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies vives anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.
- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

§3- Secteurs NI et Np :

Les aménagements seront à dominante végétale et non imperméabilisée.

§4- Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Les espèces invasives sont interdites.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

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

SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

§1- Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

La création de nouveaux accès doit permettre de préserver les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 ou L151-23 ou tout autre élément de patrimoine bâti ou végétal, notamment le réseau de haies.

§2- Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets ménagers.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

§1- Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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

§2- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Une distance minimum de 35 mètres devra être respectée entre les sources, puits et captages destinés à l'alimentation humaine et les dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole et autres :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Sont également prohibés les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

§3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Lorsqu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales implique la pose d'une grille, celle-ci ne doit pas constituer un piège pour la faune.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Ces aménagements devront être réalisés en évitant tout effet de piège écologique.

Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent soit à 120 l/m² imperméabilisé soit à un dimensionnement centennal majoré de 20% ou tout autre prescription émise par les services de la DDTM 34, augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet.
- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les toitures terrasses (rétention temporaire) ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. Dans la mesure du possible, une grille de récupération des eaux pluviales devra être intégrée à la jonction du domaine public.
- Pour des raisons sanitaires (prolifération des moustiques entre autres), les zones de rétention ne devront offrir aucun point de stagnation des eaux à l'air libre ou sous caillebotis. Les ouvrages enterrés

de récupération des eaux de pluie devront être fermés. Les ouvrages de régulations avec cloisons siphoniques et/ou zone de stagnation d'eau seront aménagés avec des regards fermés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsque aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§4- Electricité et télécommunications

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

§5- Sécurité incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent règlement.

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

ANNEXE

Liste et prescriptions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Régime général

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut 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.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.


Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à permis de démolir.



Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application de l'article L151-19 sont soumises à déclaration préalable.



Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



Identification et prescriptions des éléments de patrimoine bâti protégés


Les éléments de patrimoine bâti sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe.





Les murets de pierre sèche		
Localisation	Caractéristiques	Illustration
Lieu-dit La Borie	Muret en pierres sèches Environ 50 m linéaires Etat de conservation moyen	
<p>Prescriptions : Les murs en pierres sèches seront conservés et, au besoin, restaurés en respectant les modes traditionnels de mise en œuvre (sans joint de maçonnerie). Seuls des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre la création d'un accès lorsqu'aucune autre solution n'est possible. En cas de nécessité d'élargir l'espace public, les murs de pierres sèches pourront être déplacés mais rétablis à l'identique au droit de la parcelle.</p>		


Les mazets		
Localisation	Caractéristiques	Illustration
Lieu-dit La Borie	Façades en pierres à joint creux ton pierre Toiture deux pans, tuiles romanes en terre cuite Ouverture en pierres massives Etat de conservation moyen, avec marques de réparation (façades et toiture)	
Parcelle A98 Croisement Rte de St Martin / Ch. De la Borie	Façades en pierres à joint creux ton pierre Toiture deux pans, tuiles romanes en terre cuite Linteau en pierre massive Bon état de conservation	
Prescriptions : Les travaux de restauration devront respecter les principales caractéristiques architecturales du bâtiment et permettre d'en affirmer le caractère patrimonial (volumétrie, matériaux en façade et toiture, teintes, type de joint...).		

Les ponts		
Localisation	Caractéristiques	Illustration
Pont du Mas d'Alègre – Rte de St-Martin <i>Ruisseau des Vignes</i>	Pont en pierres Parapets en pierres à joint creux ton pierre, avec couvertine en pierre massive	
Pont du Castellás – Ch. du Castellás <i>Ruisseau non dénommé</i>	Pont en pierres Parapet ancien en pierres arrondies et parapet en pierres restauré avec couvertine arrondie au mortier	

<p>Pont de la Fraicinède – Puech Haut <i>Ruisseau de la Fontaine d’Azémar</i></p>	<p>Pont en pierres Parapets en pierres à joint creux ton maçonnées, sans couvertine</p>	
<p>Pont du Renard – RD122E6 <i>Ruisseau du Lamalou</i></p>	<p>Pont en pierres Parapets en pierres à joint creux ton maçonnées avec couvertine en pierres massives</p>	
<p>Prescriptions : Les interventions sur les ponts et sur l’espace public devront respecter les caractéristiques de mise en œuvre : pierre apparente, joint creux. La restauration des couvertines privilégiera la pierre massive plutôt que le mortier.</p>		





Les puits		
Localisation	Caractéristiques	Illustration
<p>Rue du Mas d’Alègre</p>	<p>Puits à margelle carrée réhaussé d’une arche en pierres maçonnées avec linteau en pierre massive plate Bassin en pierre à l’avant</p>	

<p>Sud-Ouest Le Castellas</p>	<p>Puits à marche avec trois côtés en pierres sèches et grille de fermeture en ferronnerie</p>	
<p>Les Baralles</p>	<p>Puits à margelle circulaire en pierres sèches</p>	
<p>Place de Gabriac</p>	<p>Puits à margelle carrée réhaussé de deux colonnes en pierres maçonnées avec linteau en pierre massive plate</p>	
<p>Ouest de Gabriac – Parcelle B106</p>	<p>Puits à marches avec trois côtés en pierres maçonnées</p>	

<p>Hameau du Fesc</p>	<p>Puits à margelle entouré de colonnes en arc de cercle en pierres maçonnées</p>	
-----------------------	---	--

Prescriptions :
 Les interventions sur les puits devront respecter les caractéristiques de mise en œuvre : pierre apparente, type de puits, conservation des arches, ...
 La conservation des puits implique de limiter l’embroussaillage.
 Les travaux d’affouillements à proximité doivent permettre la conservation des puits.

<p>Les calvaires</p>		
<p>Localisation</p>	<p>Caractéristiques</p>	<p>Illustration</p>
<p>Rue du Mas d’Alègre</p>	<p>Croix en ferronnerie Support en pierre verticale sur base carrée en pierres jointoyées</p>	
<p>Hameau de Castellás</p>	<p>Croix en pierre sculptée Support en pierre verticale arrondie Base en pierres massives</p>	

<p>Croisement Route de St-Martin / Rue de la Croix de Macon</p>	<p>Croix en ferronnerie Support en pierre verticale arrondie avec modénatures Base en pierre massive</p>	
<p>Place de Gabriac</p>	<p>Croix en ferronnerie Support en pierre verticale sur dalle carrée en pierre massive Base coffrée de pierres massives dont une gravée</p>	
<p>Lieu-dit La Borie</p>	<p>Croix en pierre sculptée Support en pierre verticale arrondie avec modénatures Base en pierres massives</p>	
<p>Chemin des Baralles</p>	<p>Croix en ferronnerie Support en pierre verticale arrondie Base en pierre massive</p>	
<p>Prescriptions : Les interventions sur les calvaires devront respecter les caractéristiques de mise en œuvre (matériaux, ...)</p>		

ELEMENTS A PROTEGER POUR MOTIF D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Régime général

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques de l'article L151-23.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-23 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à permis de démolir.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application de l'article L151-23 sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu aux articles L421-4 et R421-23-2 pour les coupes et abattages d'arbres.

Identification et prescriptions des éléments écologiques protégés

Les éléments à protéger pour motif écologique sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits dans la présente annexe.

Les zones humides, les mares et les ripisylves		
Identifiant	Localisation	Caractéristiques
1	Prairie humide relictuelle vers les Baralles	Prairie humide
3	Ripisylve sur les bords du barrage des Rouvières d'Espinas	Ripisylve
4	Prairie sur marnes dominée par le Choin noir vers La Fraissinède	Zone humide de pente
5	Ripisylve du Lamalou en aval du Pont du Renara	Ripisylve
6	Combe avec prairie à Choin noir vers la Capelle	Zone humide de pente
7	Prairie pâturée sur marnes dominée par le Choin noir	Zone humide de pente
8	Bosquet de Frênes en contexte agricole vers les Planasses	Ripisylve
9	Combe dominée par le Choin noir et la Molinie bleue en aval de l'aérodrome	Zone humide de pente
10	Combe sur marnes dominées par le Choin noir et la Molinie bleue vers le Patus	Zone humide de pente
11	Mare en contrebas de la RD1 vers les Grèzes	Mare
12	Prairie dominée par le Choin noir vers Prats du Fesq	Zone humide de pente
13	Ripisylve épars sur ruisseau Bertau au niveau du Causse de Millau	Ripisylve
15	Mare vers les Rouvières du Fesq	Mare
62	Prairie sur marnes dominée par le Choin noir vers las Courrèges	Zone humide de pente, prairie sur marnes

74	Ripisylve sur ruisseaux temporaires en aval de l'aérodrome	Ripisylve
75	Combe sur marnes dominées par le Choin noir vers le Mas Noir	Zone humide de pente
76	Ripisylve du ruisseau de Gouglaud en aval de Gardiol jusqu'au Lamalou	Ripisylve
77	Prairie humide à orchidées vers le Patus	Prairie humide
78	Ripisylve sur ruisseaux temporaires vers les Camps	Ripisylve
79	Ripisylve des sources du Lamalou jusqu'à Gabriac	Ripisylve
80	Ripisylve sur ruisseau temporaire en contexte agricole entre la Capelle et le Lamalou	Ripisylve
83	Ripisylve au niveau de la plaine alluviale du Lamalou entre les Planasses et Tourrières	Ripisylve
84	Prairie humide pâturée vers les Planasses	Prairie humide
85	Ripisylve en amont du barrage des Rouvières d'Espinassas	Ripisylve
125	Ripisylve sur ruisseau temporaire vers patus	Ripisylve
126	Ripisylve sur ruisseaux temporaires en contexte agricole en amont de St-Martin-de-Londres	Ripisylve
127	Ripisylve du Rieutort en contexte agricole entre St-Martin-de-Londres et le Lamalou	Ripisylve
154	Combe et prairie dominées par le Choin noir et la Molinie bleue en aval du Puech Pélat	Zone humide de pente
155	Combe dominée par le Choin noir vers Rouvières du Fesq	Zone humide de pente
156	Ripisylve sur ruisseaux temporaires en contexte agricole en aval de Mas-de-Londres	Ripisylve
157	Ripisylve du ruisseau de Bertau en aval du Causse de Millau jusqu'au Lamalou	Ripisylve
158	Boisement riverain vers les Grèzes	Ripisylve et mare
159	Ripisylve du Lamalou en aval de Prat de Madame et jusqu'au Pont du Renard	Ripisylve
304	Ripisylve à l'est du Mas de Garonne	Ripisylve
306	Zone humide entre le ruisseau des vignes et le Rieutord, à 500 m au sud de la Fraissinède, au nord du GR, juste au sud de la 541	Prairie humide
307	Prairie humide dans le Valat d'Espinassas	Prairie humide
328	Prairie humide à 300 m à l'est de la limite de l'aérodrome, en bordure de la zone humide située entre le ruisseau de Gouglaud et le lieu-dit le Patus	Prairie humide
330	Ripisylve au sud ouest du lac de la Jasse, le long d'un ruisseau temporaire	Ripisylve
331	Ripisylve au niveau du hameau du Gardiol en bordure sud de la RD122	Ripisylve
332	Lac de la Jasse et ses bordures	Plan d'eau artificiel et ripisylve
333	Ripisylve au sud est du lac de la Jasse, le long d'un ruisseau temporaire	Ripisylve
334	A la sortie est du hameau de Gabriac	Prairie humide, sans doute anciennement plan d'eau
537	Mare au sud de la RD122, à 350 m au sud du Mas noir	Mare
538	Mare au sud est de la zone de l'aérodrome, proche de 540 et 539	Mare
539	Mare au sud est de la zone de l'aérodrome, proche de 540 et 538	Mare
540	Mare au sud est de la zone de l'aérodrome, proche de 539 et 538	Mare
541	Entre le ruisseau des vignes et le Rieutord, à 500 m au sud de la Fraissinède, au nord du GR	Prairie humide
663	Ripisylve du Rieutord et ses affluents	Ripisylve
664	Ripisylve du ruisseau du Patus et des Vignes	Ripisylve
665	Ripisylve et prairie du ruisseau de Gouglaud	Ripisylve
666	Ripisylve et prairies du Fesq	Ripisylve et prairie humide

667	Ripisylve et prairie du ruisseau de Bertaud	Ripisylve et prairie humide
668	Ripisylve et prairie du Lamalou entre D1 et D122, au nord-ouest du hameau de Gabriac	Ripisylve et prairie humide
670	Ripisylve et prairie du Lamalou entre D1 et D122, du hameau de Gabriac jusqu'au pont du renard	Ripisylve
Mare1474	A 275 m à l'est du hameau de Gabriac, dans la vigne au sud d'une plantation de conifères	Mare
Mare1487	Le long de la D1, entre la D1 et le ruisseau de Bertaud, en face des plateformes de vendanges	Mare
Mare1490	Le long de la D1, entre la D1 et le ruisseau de Bertaud, à 250 m au sud-est du pont	Mare
Mare1518	Dans les bancs calcaires des Prats du Fesc, à 130 m au nord-est de l'intersection entre la D1 et la D122	Mare
Mare1527	Proche du chemin de crête de l'Hortus, entre la RD122 et le château de Viviourès. A 100 m à l'est de la mare 1530	Mare
Mare1530	Proche du chemin de crête de l'Hortus, entre la RD122 et le château de Viviourès. A 100 m à l'ouest de la mare 1527	Mare
Mare1536	Lieu-dit Rouvières du Fesq, à l'est de la D1, à 50m de la mare 1664498	Mare
Mare1568	Hameau de la Liquière	Mare
Mare1577	Limites ouest de la commune, le long du ruisseau de la Liquière	Mare
Mare1621	À 400 m à l'ouest du bourg de Cazevieille	Mare
Mare1640	Au nord de la RD 113, à 350m à l'est du carrefour de Cazevieille	Mare
1664498	Lieu-dit Rouvières du Fesq, à l'est de la D1, à 50m de la Mare 1536	Mare
1674317	Lieu-dit le Patus, dans le boisement de frênes. Proche de la 1674318	Mare temporaire
1674318	Lieu-dit le Patus, dans le boisement de frênes, proche de la 1674317	Mare temporaire
1675621	A 310 m au sud du hameau de la Liquières, au sein du chevelu de ruisseaux temporaires associé au ruisseau de la Liquières	Mare
1675909	Au sud de la RD122E8, et au nord ouest de la citerne	Mare très temporaire
1731320	Lieu-dit les Grèzes	Mare
1742650	A la limite entre Mas de Londres et Cazevieille. A 730 m au nord de Seuilles	Mare
2083735	Dans la plaine de Biranques, à 375 m au sud-est de la Fraissinède, le long du ruisseau ouest	Mare
2083736	Dans la plaine de Biranques, le long du ruisseau est	Mare
2289726	A 300 m à l'est de la limite de l'aérodrome, en bordure de la zone humide située entre le ruisseau de Gouglaud et le lieu-dit le Patus	Mare
3044556	En amont du ruisseau de la Liquière, à 100 m à l'ouest de la RD122E8	Mare
3044558	A 20 m au sud du ruisseau de la Liquière, à la limite de Saint-Martin de Londres, lieu-dit les Combes	Mare

Prescriptions :

Les zones humides et les mares doivent être préservées pour leur valeur écologique. Elles ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration ou ceux nécessaires à leur valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

L'aménagement de cheminements cyclables et/ou piétons peut être autorisé sous réserve d'être traités en matériaux perméables.

Les clôtures sont à éviter. A défaut, elles favoriseront la circulation de la petite faune selon les dispositifs proposés par l'OAP Trame verte et bleue.

L'exploitation agricole est autorisée dans les prairies humides dès lors qu'elle ne remet pas en cause le caractère de zone humide. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis.

Les ripisylves doivent être préservées pour leur valeur écologique et paysagère. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents ou ayant pour effet de rompre leur continuité. Seuls les travaux nécessaires à leur restauration ou ceux nécessaires à leur valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les nouveaux arbres plantés devront être choisis parmi les essences présentes. Les espèces exogènes et invasives sont formellement exclues (robinier faux-acacia, ...).

L'aménagement de cheminements cyclables et/ou piétons peut être autorisé sous réserve d'être traités en matériaux perméables.

Les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts et autres cas visés à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme.

Les coupes rases sont à proscrire.