

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 12 mars 2007

Révision générale du PLU
prescrite par DCM du 13
mars 2025

Révision générale du PLU
arrêtée par DCM du 16 juin
2025

Révision générale du PLU
approuvée par DCM du
5 juin 2026

PIÈCE 4.1 : RÈGLEMENT ECRIT

INTÉGRANT :

- LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- LA LISTE DES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PRÉSERVER ET LES PRESCRIPTIONS QUI Y SONT ASSOCIÉES
- LES RÈGLES S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE ET DANS CHAQUE ZONE



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Montady

Hôtel de ville - Avenue des Platanes
34310 Montady

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41



NATURAE

Bureau d'études environnement

Rés.St-Marc - 15, rue Jules Vallès
34 200 SETE
Tél : 04 67 53 73 45



JE DESSINE VOTRE PROJET

Architecture - Urbanisme

10 Place Ferrer
34 310 CAPESTANG
Tél : 06 73 42 09 02



SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
I. Définitions des principaux termes utilisés	6
II. Champ d'application et limites du PLU	11
III. Affectation des sols et destination des constructions	13
IV. Autres rappels réglementaires	15
TITRE 2. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	18
I. Division du territoire en zones	19
II. Accès et voirie	19
III. Stationnement	20
IV. Risques et contraintes	22
V. Dispositions applicables aux équipements commerciaux	28
TITRE 3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	29
TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER	33
I. Le patrimoine architectural à protéger	35
II. Le patrimoine naturel à protéger	37
TITRE 5. LES ZONES URBAINES	39
I. Caractère des zones urbaines	40
1. Les zones urbaines de la commune	40
2. Principales contraintes et servitudes applicables en zones urbaines	40
3. Division foncière	40

II. Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	41
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	41
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
3. Équipements et réseaux	54
TITRE 6. LES ZONES À URBANISER (AU)	56
I. Caractère des zones à urbaniser	57
1. Les zones à urbaniser de la commune	57
2. Principales contraintes et servitudes applicables en zones à urbaniser	57
II. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	58
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	58
1. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
2. Équipements et réseaux	69
TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES(A)	72
I. Caractère des zones agricoles	73
1. Les zones agricoles de la commune	73
2. Principales contraintes et servitudes applicables en zones agricoles	73
II. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	74
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	74
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
3. Équipements et réseaux	81

TITRE 8.	LES ZONES NATURELLES(N)	84
I.	Caractère des zones naturelles et forestières (N)	85
1.	Les zones naturelles et forestières de la commune	85
2.	Principales contraintes et servitudes applicables en zones naturelles et forestières	85
II.	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	86
1.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	86
2.	Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
3.	Équipements et réseaux	91

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



I. DÉFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS

Acrotère

Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

Annexe

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Les constructions annexes peuvent être :

- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,
- des piscines

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur, arcade, porte, fenêtre, etc., close ou non.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

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 piscine couverte et la piscine hors sol sont assimilées à une construction et respectent les règles applicables aux constructions.

Construction existante

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

Contigu

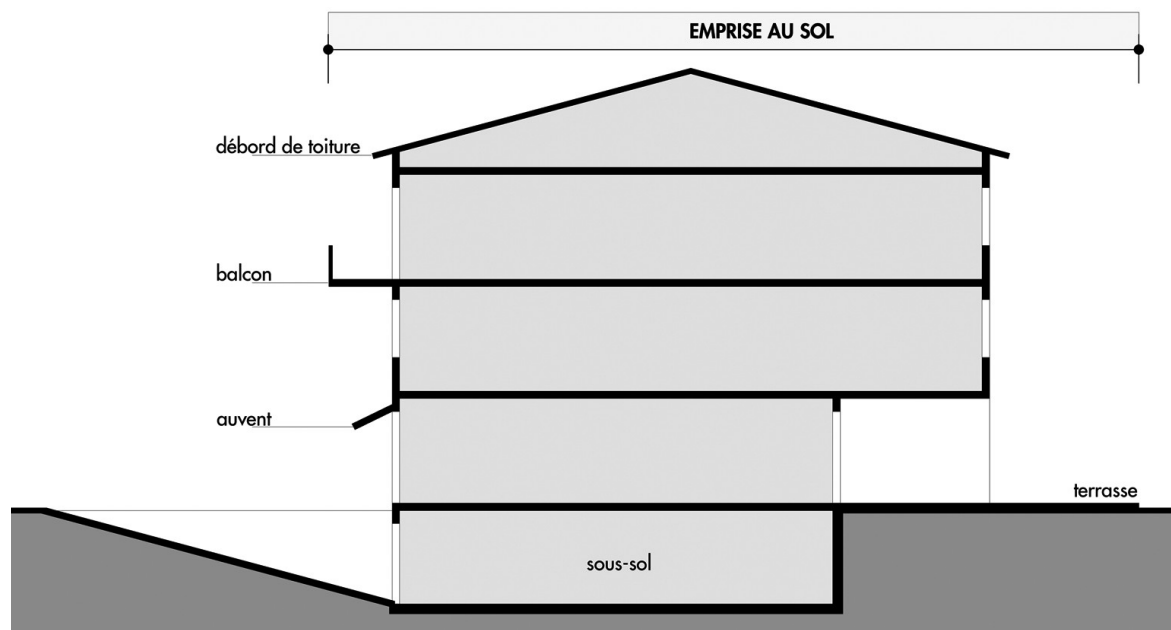
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Densité de construction

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

Emprise au sol

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



Emprises publiques et voies publiques

Les emprises publiques et les voies publiques comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

Espaces plantés ou de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

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.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

Gabarit

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

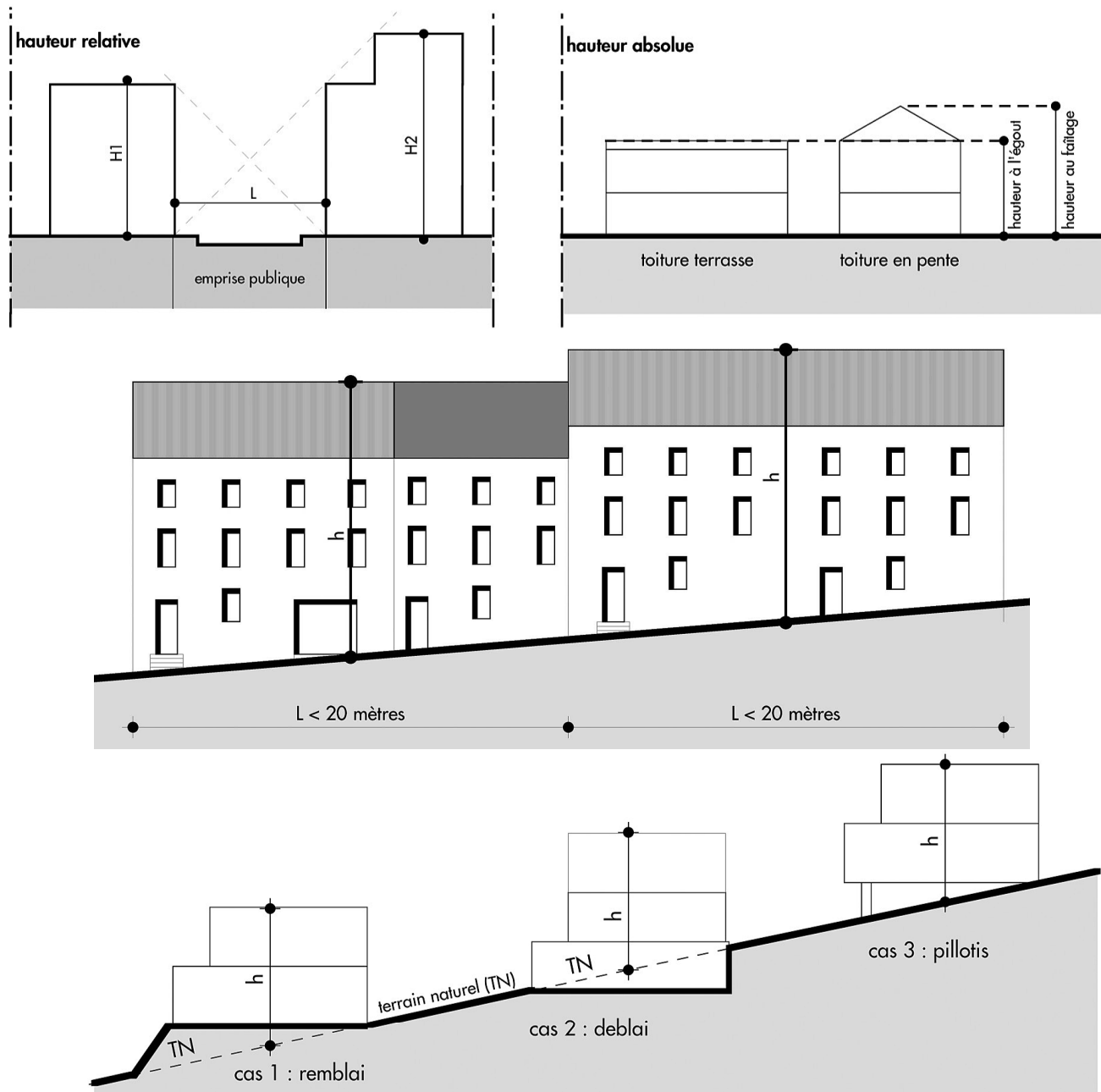
Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions et extensions doivent satisfaire aux règles de hauteur précisées dans les dispositions applicables à chaque zone.

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

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



Installation agrivoltaïque

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- Elle n'est pas réversible.

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Loggia

Généralement située en étage, la loggia est une loge, un espace extérieur forcément couvert, en retrait par rapport à la façade principale.

Opération d'aménagement d'ensemble

La terminologie d'« opération d'aménagement d'ensemble » figure à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet à la Collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

L'opération d'aménagement d'ensemble doit être considérée comme pouvant notamment regrouper : le permis groupé sur plusieurs propriétés, le permis d'aménager par lotissement, la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), ...

La réalisation d'une opération d'un immeuble collectif ne saurait être considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble.

Parcs ou aires de stationnement :

Une surface dédiée au stationnement sera considérée comme parc ou aire de stationnement si la capacité de stationnement est supérieure à 10 unités.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Sol naturel ou terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Sous-sol d'un bâtiment

Constitue un sous-sol, toute pièce ou étage qui est en dessous du « rez-de-chaussée » d'un édifice, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous de la surface du sol.

Surface de plancher de la construction

Selon l'article R111-22 du Code de l'urbanisme,

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables,

l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

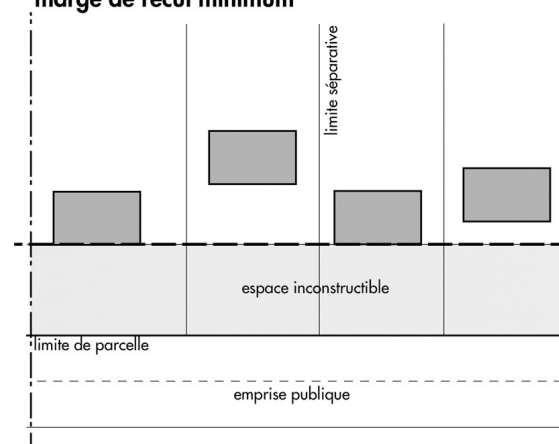
Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

L'alignement est constitué selon les cas par :

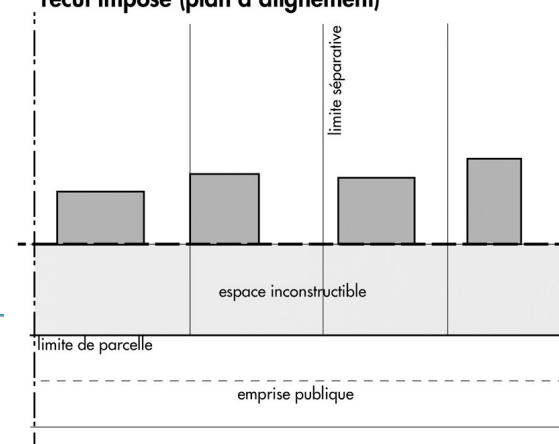
- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

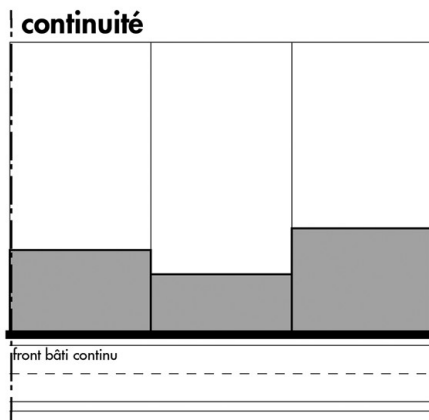
L'alignement à prendre en compte est celui qui résulte des largeurs de voies fixées au PLU ou au plan d'alignement approuvé. À défaut, c'est la limite de fait de la voie publique qui doit être prise en considération, c'est à dire celle située entre l'emprise de la voie et l'unité foncière qui la borde.

marge de recul minimum



recul imposé (plan d'alignement)





II. CHAMP D'APPLICATION ET LIMITES DU PLU

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un 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.

PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLU À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Articles applicables du règlement national d'urbanisme

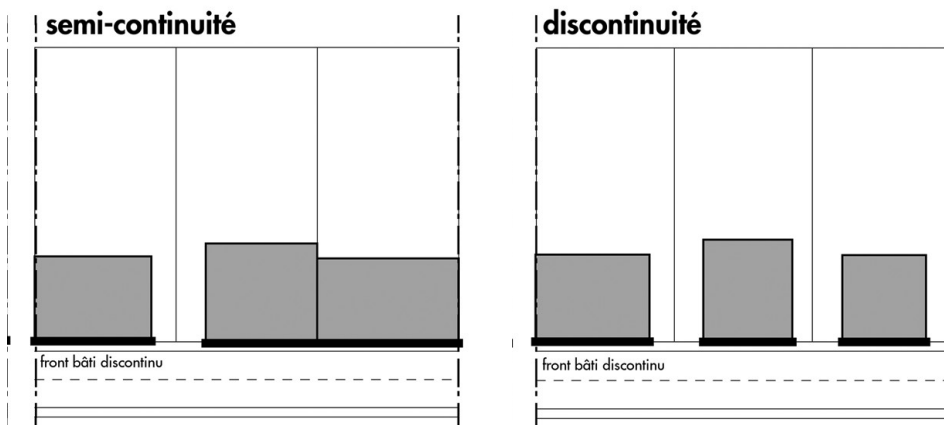
Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à un ensemble de Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er des parties législative et réglementaire du Code de l'urbanisme comme le prévoit les articles L. 111-1 et R. 111-1 de ce code.

Servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol

La servitude d'utilité publique (SUP) constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les servitudes d'utilité publique prévalent sur les règles du PLU et.

Lorsqu'elles existent, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux projets envisagés dans leurs périmètres. Leurs dispositions prévalent sur les règles du PLU et s'ajoutent à



ces règles.

La liste et la description de ces servitudes impactant le territoire de Montady sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

Prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur

Notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Sur l'ensemble de la commune, conformément à l'arrêté n°2014324-0040 du 2 novembre 2014, sur la Commune de Montady, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m²;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Elles sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande.

Sur le territoire de la commune de Montady sont délimitées 12 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.

Cf arrêté n°2014324-0040 qui constitue d'annexe 2.1 du PLU.

Les schémas directeurs d'assainissement

Il s'agit du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Lorsqu'ils sont approuvés ces schémas directeurs sont opposables.

III. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies ci-après. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	
	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	
	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de services	
	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

Destinations	Sous-destinations
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements 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

DÉFINITIONS DES SOUS DESTINATIONS

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Elle comprend deux sous-destinations :

« **Exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

« **Exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation »

Elle comprend deux sous-destinations :

« **Logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

« **Hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service »

Elle comprend six sous-destinations :

« **Artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

« **Restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

« **Commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

« **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

« **Cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

« **Hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

« **Autres hébergements touristiques** » recouvre 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Elle comprend six sous-destinations :

« **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

« **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

« **Salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

« **Équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

« **Lieux de culte** » recouvre les constructions d'intérêt collectif destinées à l'exercice public d'un culte. Cette sous-destination comprend notamment les églises, les mosquées, les synagogues, les temples ainsi que les abbayes ou les centres culturels à vocation religieuse.

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

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Elle comprend quatre sous-destinations :

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

« **Entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

« **Bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

« **Centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

« **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinés à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces derniers étant exclusivement destinés à être livrés ou récupérés par le client. Cette sous-destination se caractérise par l'absence de salle de réception ou de consommation sur place. Elle comprend notamment les « cuisines fantômes » (dark kitchens), les ateliers de préparation de repas pour les plateformes de livraison ainsi que les centres de préparation de plats à emporter sans accueil de clientèle.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Changer la destination ou la sous-destination consiste à passer de l'une à l'autre des destinations, ou de l'une à l'autre des sous-destinations, y compris au sein d'une même destination.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination et de sous-destinations sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination ou de sous-destinations sont soumis à déclaration préalable.

IV. AUTRES RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

En règle générale, il est nécessaire de faire appel à un architecte pour établir un projet de construction et présenter une demande de permis de construire. Le code de l'urbanisme fixe toutefois des cas pour lesquels ce recours n'est pas obligatoire.

RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX LOTISSEMENTS

Les lotissements sont le plus souvent dotés d'un règlement. Le règlement, rédigé par le lotisseur, a pour objet d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme déjà en vigueur. Le règlement doit être conforme au document d'urbanisme. Il ne peut que le compléter ou le préciser sans pouvoir y déroger. Il doit être approuvé par l'autorité administrative.

Mais il peut évoluer sous certaines conditions avec la règle de droit public, c'est-à-dire, de la volonté de l'autorité locale en charge du droit des sols.

Toutefois, « *Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.*

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.» (Code de l'Urbanisme, art. L442-14).

Afin de ne pas laisser se pérenniser des « *règles d'urbanisme d'origine privée* », il est prévu que « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.» (Code de l'Urbanisme, art. L.442-9).

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES

En application de article L111-16 du Code du l'urbanisme :

«Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. 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.»

En applications de l'article R111-23 du Code du l'urbanisme :

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

En application de article L111-17 du Code du l'urbanisme :

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

«1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, 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 adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° 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.»

PUBLICITÉS, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le code de l'environnement apporte une définition des notions de publicité, enseignes et préenseignes et fixe des règles très précises applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique.

Ainsi, en application de article L581-2 du Code de l'environnement :

« Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

La commune ne disposant pas d'un règlement local de publicité, les déclarations préalables et les autorisations préalables sont à déposer auprès du préfet par modèle cerfa. C'est à lui que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police.

TITRE 2. RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES



I. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU couvre le territoire communal et le divise en quatre types de zones :

- Les zones urbaines U,
- Les zones à urbaniser AU,
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles et forestières N.

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. »

Sur la commune de Montady, 6 types de zones urbaines ont été définies : U1, U2, U3, UE1, UE2 et Uep.

Les zones à urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de » celle-ci, elle est classée en I-AU. Les « orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Sur la commune de Montady, 4 types de zones à urbaniser ont été définies : I-AUz1, I-AUz2, I-AUz3, I-AUh, I-AUE1et I-AUE2.

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. »

Sur la commune de Montady, 2 types de zones agricoles ont été définies : A et Aoe.

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 :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Sur la Commune de Montady, 3 types de zones naturelles et forestières ont été définies : N, No et Nep.

II. ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être conformes aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) présentées dans les annexes du règlement.

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.

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 ou des opérations 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, règlement de collecte des ordures, 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 toujours être les plus éloignés possibles des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

Accès en bordure des routes départementales

Toute création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation auprès des services du Département.

Accès sur les voies bordées d'arbres

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'intérêt paysager ou écologique,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

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 urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones.

III. STATIONNEMENT

Stationnement des vélos

La réalisation d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos sera exigée lors de la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé.

Les règles à respecter sont fixées par l'arrêté ministériel du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Stationnement relatif aux logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés.

Principes généraux de dimensionnement pour les voitures et petits utilitaires

Les places de stationnement non longitudinales aux voies ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres (non compris les aires de circulation). Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinales aux voies auront une largeur minimale de 2,30 mètres.

En cas de réalisation d'un parc de stationnement, la superficie moyenne à prendre en compte pour le dimensionnement minimum du parc est de 25 m² par place de voitures y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée..

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage

Quantitatif

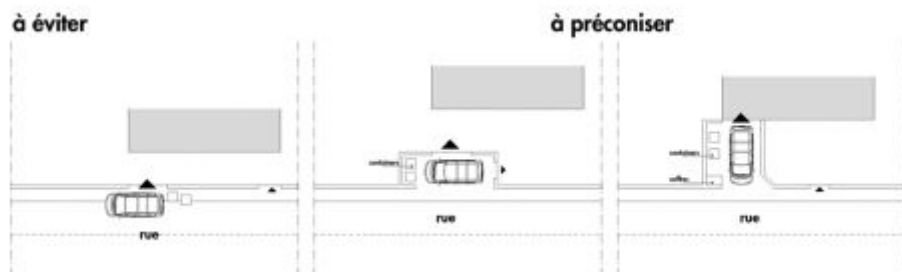
Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.

Les constructions et installations autorisées doivent proposer une offre de stationnement

répondant aux besoins des activités exercées. Elle doit être assurée en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il est tenu quitte de ses obligations s'il justifie 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 ; ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le tableau suivant recense le nombre minimal de places de stationnements nécessaires, sauf prescriptions particulières définies au sein des différentes zones.



		Véhicules
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Voir prescriptions particulières définies au sein des différentes zones
	Hébergement	Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place pour le public / 50 m ² sdp + 1 place par personnel
	Restauration	1 place / 20 m ² sdp + places nécessaires pour le personnel
	Commerce de gros	si la surface commerciale utile est inférieure ou égale à 100 m ² , il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement pour le public par tranche de 80 m ² + 1 place pour le personnel sans tenir compte des seuils de surface commerciale utile
		si la surface commerciale utile est comprise entre 100 et 1000 m ² , la surface dédiée au stationnement doit être égale à 1 fois la surface commerciale utile.
		si le commerce est soumis à autorisation d'exploitation commerciale, la surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m ² sdp
	Cinéma	1 place de stationnement pour 3 places de spectateurs minimum + places pour le personnel à déterminer en fonction de l'importance de l'établissement de spectacles cinématographiques
	Hôtels	1 place / 1 chambre
	Autres hébergements touristiques	1 place / unité d'hébergement (emplacement nu, résidence mobile de loisirs, habitation légère de loisirs, chambre)

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour le public + 1/2 pour le personnel / 30 m ² sdg
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des capacités d'accueil (nb de salles et nb de places)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins de l'activité et du personnel

IV. RISQUES ET CONTRAINTES

Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Commune de Montady a été approuvé le 15 avril 2009.

Dès son approbation, le PPRI constitue une servitude d'utilité publique (SUP). Les pièces opposables de cette SUP (règlement écrit et plan de zonage) sont consultables dans l'annexe n°1.5 du PLU de Montady. **Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Elles prévalent sur les règles du PLU et s'imposent à toutes les constructions, installations et activités, existantes ou nouvelles.**

Les principales dispositions réglementaires du PPRI sont synthétisées ci-dessous à titre indicatif. Le document complet et opposable reste consultable au sein de l'annexe n° 1.5 du PLU de Montady, auquel il convient de se reporter pour toute précision exhaustive.

1. Dispositions générales (s'appliquant à toute la commune)

Ces règles s'imposent sur l'ensemble du territoire communal, quelle que soit la zone :

- **Maîtrise des eaux pluviales** : Toute nouvelle urbanisation doit intégrer des mesures compensatoires permettant une rétention d'eau minimale de 100 litres par m² imperméabilisé.
- **Cours d'eau non cartographiés sur le plan de zonage du PPRI** : Une bande de 20 mètres de part et d'autre des rives est strictement non constructible afin de préserver l'écoulement et la stabilité des berges. Cette interdiction ne s'applique pas dès lors que le cours d'eau concerné a fait l'objet d'une étude hydraulique. Les cours d'eau concernés sont localisés sur la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels » du PLU de Montady.
- **Règles de construction (en zone inondable)** : Les nouveaux projets doivent respecter des critères stricts : fondations ancrées et résistantes à la pression hydrostatique, arase étanche, matériaux du second œuvre insensibles à l'eau sous la cote PHE (Plus Hautes Eaux), et équipements électriques positionnés au-dessus de la cote de référence.
- **Mitigation de l'existant** : Pour les bâtiments construits avant l'approbation du PPRI, des travaux de réduction de la vulnérabilité sont obligatoires (dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien). Cela inclut la pose de batardeaux, la matérialisation des piscines, et l'amarrage des objets flottants (cuves, caravanes).

2. Dispositions spécifiques par type de zone

Le territoire est divisé en zones de danger (exposées au risque, où la majorité des aménagements est interdite) et en zones de précaution.

Pour toutes les zones rouges (R, RU, Rp) et bleues (BU), la création de nouveaux campings ou l'extension de ceux existants est strictement interdite. De plus, si la limite d'une zone traverse un bâtiment, la réglementation la plus contraignante s'applique.

Zones rouges de danger (Aléa fort)

L'objectif principal est de ne pas accroître la population et de préserver les champs d'expansion des crues.

• Zone R (Secteur naturel - Aléa fort / Enjeux modérés) :

- Principe : Interdiction de toute construction nouvelle, remblai, dépôt ou exhaussement.
- Admis : Travaux d'entretien courants, extensions minimales au sol des habitations existantes (limite de 20 m² une seule fois) et des bâtiments d'activité (jusqu'à 20 % de l'emprise) sous réserve de surélever le premier plancher à la cote PHE + 30 cm. Les clôtures doivent maintenir une transparence maximale (grillage large sur muret de 20 cm max).

• Zone RU (Secteur urbain - Aléa fort / Enjeux forts) :

- Principe : Interdiction des nouvelles constructions mais flexibilité minimale pour permettre le renouvellement urbain.
- Admis : Mêmes extensions et travaux que la zone R. Particularité : la modification du rez-de-chaussée existant au niveau du sol est possible si l'espace n'est pas destiné au logement, qu'il est impossible de surélever le plancher (hauteur sous plafond qui deviendrait < 2m) et que des mesures de sécurité sont prises. Les clôtures de plus de 20 cm sont admises si 30 % de leur surface reste transparente à l'eau.

Zone rouge de précaution

• Zone Rp (Secteur naturel - Aléa modéré / Enjeux faibles) :

- Principe : Interdiction des constructions nouvelles pour préserver les champs d'expansion.
- Admis : Mêmes projets limités qu'en zone R. Sont également admises les serres agricoles sous conditions strictes de transparence hydraulique ou d'orientation dans le sens du courant, ainsi que les panneaux photovoltaïques si leur sous-face est située au-dessus de la PHE et que leur ancrage est certifié par un expert.

Zone bleue de danger

• Zone BU (Secteur urbain - Aléa modéré / Enjeux forts) :

- Principe : Permettre le développement urbain tout en encadrant l'exposition au risque pour ne pas augmenter la vulnérabilité. Les établissements stratégiques ou vulnérables (ex: hébergements de crise, services d'urgence) y sont interdits.
- Admis : Les constructions nouvelles (hors établissements vulnérables/stratégiques), extensions et modifications sont autorisées. Le premier plancher aménagé doit obligatoirement être réalisé sur vide sanitaire et calé à la cote PHE + 30 cm (ou 50 cm au-dessus du terrain si la PHE n'est pas définie).

Zones de précaution (Hors crue de référence centennale)

• Zone ZpR (Précaution résiduelle - Inondable par crue exceptionnelle) :

- Principe : Le développement urbain est autorisé. Seule la construction d'établissements à caractère stratégique (gendarmerie, caserne de pompiers, etc.) est interdite.
- Règle constructive : Les planchers aménagés des constructions neuves doivent obligatoirement être surélevés sur vide sanitaire à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

• Zone ZpE (Précaution élargie - Reste du territoire communal) :

- Principe : Tout type de projet est autorisé. La seule contrainte est l'application des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales (rétention de 100 litres par m² imperméabilisé pour les projets de plus d'un logement) afin de ne pas aggraver les inondations en aval.

Risque sismique

La commune, comme la majeure partie du département, est classée en zone 2 du zonage sismique de la France, en vigueur depuis le 1er mai 2011, autrement dit en **zone de sismicité faible**. Ce classement entraîne l'application d'une réglementation particulière fixant les règles de construction parasismique sur la commune (arrêté et décrets du 22 octobre 2010) (cf. Annexes du règlement).

Risque mouvements de terrain

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Hérault (DDRM 34), les risques de mouvements de terrain sont globalement faibles sur la commune de Montady.

Toutefois, le DDRM 34 classe la commune en exposition forte face au phénomène de Retrait-Gonflement des Argiles (RGA). Il est donc impératif de prendre en compte ce risque dans la conception des projets.

Aléa retraits et gonflements des argiles

La majeure partie du territoire communal est concernée par un aléa modéré pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA), tandis que le reste de la commune est classé en aléa fort. La cartographie de l'aléa est consultable dans l'annexe n°2.6 du PLU de Montady.

Face au risque de Retrait-Gonflement des Argiles (RGA), accentué par les épisodes de sécheresse, le Code de la construction et de l'habitation (CCH) a profondément renforcé son cadre réglementaire (issu de la loi ELAN et complété par des décrets récents).

Le principe repose sur une alternative fondamentale dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- soit le constructeur suit les recommandations d'une étude géotechnique de conception (G2)
- soit il applique à la lettre les prescriptions constructives forfaitaires définies par la réglementation.

1. Techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

L'article R. 132-8 du Code de la construction et de l'habitation définit les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel. L'arrêté du 22 juillet 2020, 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 :

- Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.
- Pour tous les bâtiments :
 - a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :
 - en béton armé ;
 - suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est

sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;

- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

Risque feux de forêts

La Commune de Montady est soumise à un risque global d'incendie fort selon l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-04-15800 du 8 avril 2025. À ce titre, le territoire est soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

Par ailleurs, la commune est également concernée par le Porter à Connaissance (PAC) relatif à l'aléa feu de forêt.

Le porter à connaissance relatif à l'aléa feu de forêt

En 2022, le préfet de l'Hérault a porté à connaissance de la commune de Montady une carte précisant localement **le niveau d'exposition à l'aléa feu de forêt sur son territoire**. Cette carte est accompagnée d'une notice d'urbanisme présentant notamment des principes de prévention associés à chaque niveau d'exposition à l'aléa. Bien que ces documents n'aient pas le caractère opposable d'un Plan de Prévention des Risques (PPR), leurs données s'imposent à l'autorité compétente. À ce titre, l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

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

Par conséquent, il appartient aux pétitionnaires d'intégrer en amont le niveau d'aléa et les mesures de prévention associées. Tout manquement à ces principes de sécurité publique exposera la demande d'autorisation d'urbanisme à un refus sur le fondement de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

La localisation de l'aléa feu de forêt est consultable sur la pièce 4.3 « Règlement graphique & principaux risques naturels » du PLU de Montady. La notice d'urbanisme associée à l'aléa feu de forêt est consultable dans l'annexe n°2.4 du PLU de Montady.

Les principales dispositions de la notice d'urbanisme sont synthétisées ci-dessous à titre indicatif. Le document complet reste consultable au sein de l'annexe n° 2.4 du PLU de Montady, auquel il convient de se reporter pour toute précision exhaustive.

1. Principes généraux de constructibilité selon le niveau d'aléa

Les mesures préventives applicables à tout projet de construction ou d'aménagement sont déterminées en croisant quatre critères : le niveau d'aléa feu de forêt, la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, la vulnérabilité du projet futur et le niveau des équipements de défense extérieure.

En aléa faible et très faible, le principe général est celui de la constructibilité, quelle que soit l'implantation ou la forme du projet. Des restrictions spécifiques s'appliquent néanmoins à certains enjeux sensibles.

En aléa moyen, le principe est celui de l'inconstructibilité, sauf en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt (construction en dent creuse au sein de l'enveloppe bâtie existante). Une extension de zone urbanisée peut toutefois être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions.

En aléa fort et très fort, le même principe d'inconstructibilité s'applique, sauf en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable. Une extension peut être admise dans le cadre d'une opération d'ensemble sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.

En aléa exceptionnel, l'inconstructibilité est stricte, sauf en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable, sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort.

Quel que soit le niveau d'aléa, la reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante régulièrement autorisée est admise, sous réserve de réduire sa vulnérabilité et d'être desservie par des équipements de défense suffisants.

2. Notion de zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt

Une zone urbanisée est qualifiée de peu vulnérable lorsqu'elle regroupe au minimum 6 constructions principales, inter-distancées deux à deux de 50 mètres au maximum, non alignées. Lorsque cette zone est isolée ou fortement insérée en milieu boisé, une superficie de l'enveloppe bâtie supérieure ou égale à 2 hectares est en outre requise. Toutes les autres configurations (urbanisation diffuse, constructions isolées) sont considérées comme vulnérables au feu de forêt.

La densification d'une zone peu vulnérable est possible sous forme de dents creuses, c'est-à-dire de constructions implantées strictement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante, sans augmenter le linéaire à défendre.

3. Opération d'ensemble

Une opération d'ensemble désigne toute opération d'urbanisme dont la forme urbaine et les équipements sont encadrés à l'échelle du quartier par un schéma d'organisation (OAP, ZAC, lotissement...). Ce schéma doit garantir le respect des mesures préventives : forme urbaine peu vulnérable au feu, équipements de défense adaptés (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé).

Une nouvelle opération d'ensemble peut être admise en aléa moyen, fort et très fort sous conditions : enjeu justifié en l'absence d'alternative, faisabilité des équipements de défense démontrée, réalisation d'une bande d'isolement débroussaillée de 50 à 100 mètres en périphérie des constructions, et continuité avec une zone déjà urbanisée.

4. Dispositions spécifiques selon la nature des enjeux

Six catégories d'enjeux font l'objet de restrictions particulières, par ordre décroissant de vulnérabilité :

- **E1)** Établissements vulnérables ou stratégiques (écoles, EHPAD, mairies, casernes...) : admis sous conditions très restrictives selon le niveau d'aléa ; interdits en aléa fort et très fort hors zone peu vulnérable.
- **E2)** Habitations (logements, hébergements hôteliers ou touristiques, locaux de sommeil) : admis en zone peu vulnérable jusqu'en aléa fort et très fort ; interdits en aléa exceptionnel hors zone peu vulnérable.
- **E3)** Autres établissements sensibles (ERP de catégories 1 à 4, établissements à forte capacité d'accueil) : interdits dès l'aléa moyen, y compris en densification d'une zone peu vulnérable.
- **E4)** Campings et aires d'accueil : interdits dès l'aléa moyen, sauf conditions très spécifiques en aléa faible (capacité limitée à 30 emplacements, affichage du risque, plan de gestion de crise).
- **E5)** Installations aggravant le risque (ICPE, activités inflammables ou explosives) : interdites dans tous les niveaux d'aléa pour les constructions nouvelles.
- **E6)** Exceptions : certaines constructions sans implantation alternative possible (installations techniques sans présence humaine, constructions nécessaires à une exploitation agricole existante, annexes d'habitation jusqu'à 20 m²...) peuvent être admises sous conditions strictes, notamment l'interdiction de toute présence humaine en période de risque fort.

5. Changements de destination

Les changements de destination sont encadrés selon une hiérarchie de vulnérabilité décroissante : établissements stratégiques ou vulnérables (a) > logements (b) > autres établissements sensibles (c) > installations aggravant le risque (d) > constructions avec présence humaine (e) > constructions sans présence humaine (f).

Un changement de destination ne peut pas être admis s'il conduit à augmenter le niveau de vulnérabilité de la construction par rapport à sa situation initiale.

6. Équipements de défense extérieure

Tous les projets autorisés sont conditionnés à l'existence préalable d'équipements de défense extérieure suffisants : voirie accessible aux engins de secours, points d'eau incendie (hydrants-PEI) aux quantités majorées en zone d'aléa, et dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé. Le SDIS est le service compétent pour définir les prescriptions adaptées à chaque projet.

7. Mesures de réduction de la vulnérabilité des constructions

- Indépendamment des règles de constructibilité, les projets autorisés doivent mettre en œuvre des mesures visant à réduire leur vulnérabilité intrinsèque :

Végétation : interdiction de planter des espèces très inflammables (mimosa, eucalyptus, résineux) dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments ; limitation de la hauteur et de la longueur des haies ; entretien régulier des terrains non bâtis au sein des zones urbanisées.

- Réserves de combustibles : les réserves extérieures de combustibles solides doivent être implantées à plus de 10 mètres des bâtiments d'habitation ; les cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enterrées, avec des périmètres de sécurité définis selon leur capacité.
- Matériaux de construction : il est recommandé de mettre en œuvre des mesures constructives visant à empêcher la pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et à permettre le confinement des occupants pendant une durée minimale de 30 minutes.

Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

Les obligations légales de débroussaillage (OLD) sont régies par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-04-15800 du 8 avril 2025, qui abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013. Cet arrêté s'applique à l'ensemble des massifs forestiers classés à risque d'incendie dans l'Hérault, soit les espaces d'une superficie supérieure à 4 hectares en nature de bois, forêt, landes, maquis ou garrigues, ainsi que les terrains situés dans une bande de 200 mètres autour de ces zones. La commune de Montady est classée à risque fort au titre de cet arrêté. **Les dispositions les plus contraignantes de l'arrêté lui sont donc applicables.**

L'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-04-15800 du 8 avril 2025, ainsi que la cartographie présentant les secteurs soumis aux OLD sur le territoire communal, sont consultables dans l'annexe 2.7 du PLU de Montady.

Le débroussaillage consiste en la réduction des combustibles végétaux de toute nature afin de diminuer l'intensité des incendies et d'en limiter la propagation. Il assure une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Il ne constitue ni une coupe rase ni un défrichement, et ne vise pas à faire disparaître l'état boisé. Les espaces agricoles régulièrement entretenus, les vergers et oliveraies en sont exclus.

Une synthèse des principales dispositions issues de l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-04-15800 est proposée ci-dessous.

1. Champ d'application sur la commune

Sont soumis aux OLD sur le territoire de Montady :

- **Pour les enjeux localisés** : un périmètre de 50 mètres autour de toutes les constructions, chantiers et installations de toute nature ; la totalité des terrains situés en zone urbaine (zone U du PLU), qu'ils soient bâtis ou non ;

la totalité des terrains situés dans une ZAC, un lotissement ou une association foncière urbaine (AFU).

- **Pour les équipements linéaires** : une bande latérale de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation automobile publique (5 mètres pour les routes nationales et départementales, 3 mètres pour les voies communales et chemins ruraux) ; une bande de 7 mètres de part et d'autre des infrastructures ferroviaires le cas échéant ; une bande de 3 mètres de part et d'autre des lignes électriques aériennes.

2. Modalités techniques du débroussaillage

Le débroussaillage comprend les opérations suivantes :

- la coupe ou le broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse ;
- la coupe ou le broyage des arbustes situés sous le couvert des arbres ;
- la mise à distance des arbustes conservés : au minimum 4 mètres des constructions et 3 mètres des autres végétaux maintenus ;
- la mise à distance des houppiers des arbres conservés : au minimum 3 mètres des constructions et, pour les communes à risque fort comme Montady, 3 mètres entre houppiers jusqu'à une distance de 50 mètres des constructions ;
- l'élagage des arbres conservés sur 30 % de leur hauteur ;
- l'élimination des rémanents par broyage ou exportation ;
- l'élimination des feuilles mortes, aiguilles et débris végétaux sur les toitures des bâtiments.

Le maintien en état débroussaillé implique que la végétation ligneuse basse n'excède pas 40 centimètres de hauteur. Des dérogations sont prévues pour permettre la préservation des haies (sous conditions de distance), d'arbres remarquables isolés (un à trois arbres au maximum à proximité immédiate d'une construction), et d'îlots de végétation favorables à la biodiversité, dans le respect de conditions strictes de surface et d'éloignement.

3. Responsabilités

La charge du débroussaillage incombe :

- au propriétaire des constructions ou installations pour les abords de ces dernières (50 mètres) ;
- au propriétaire du terrain pour les terrains situés en zone urbaine, ZAC, lotissement ou AFU ;
- au gestionnaire de la voirie pour les bandes latérales des voies ouvertes à la circulation publique ;

- au transporteur ou distributeur d'énergie électrique pour les abords des lignes aériennes.

Lorsque le périmètre de débroussaillage s'étend au-delà des limites de la propriété génératrice de l'obligation, le propriétaire de l'enjeu à protéger peut pénétrer sur les fonds voisins après information et demande d'autorisation préalable. En cas de refus, la charge du débroussaillage est transférée au propriétaire du fonds voisin.

Les risques technologiques

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

La commune ne dispose d'aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur son territoire ni de plan de prévention des risques technologiques.

Risque tempête

Au vu du DDRM mis à jour le 05 juillet 2012, toutes les communes de l'Hérault sont touchées par le risque tempête.

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). Le contact entre deux masses d'air est appelé un front. On distingue les fronts chauds et les fronts froids. Un front chaud sépare une masse d'air chaud poussant une masse d'air froid. Un front froid sépare une masse d'air froid poussant une masse d'air chaud.

La prise en compte dans l'aménagement du territoire à travers, le respect des normes de construction en vigueur prenant en compte les risques dus aux vents (Documents techniques unifiés « Règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » datant de 1965, mises à jour en 2000).

Prescriptions techniques générales du SDIS

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours fixe des prescriptions techniques générales relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions sont annexés au règlement du PLU et devront être respectées lors de la mise en oeuvre de tout projet d'aménagement et de construction.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Les constructions à vocation de commerces doivent être conformes aux dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Ce dernier détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux sur l'ensemble du territoire du SCoT. Il localise spécifiquement les secteurs préférentiels de centralités urbaines et périphériques en fixant des règles d'implantation commerciales. Montady étant située en dehors de toutes localisations préférentiels, la surface de vente maximale autorisée pour les équipements commerciaux est limitée à 300 m² à condition qu'ils soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en coeur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.

TITRE 3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.»

Liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont listés dans le tableau ci-après.

Ils sont également cartographiés sur le règlement graphique (pièces 4.2 et 4.3 du PLU).

Numéro	Estimation des surfaces sur plan cadastral	Désignation	Bénéficiaire
1	906 m ²	Prolongement de l'opération de la Carrierasse à 8m d'emprise jusqu'à la parcelle D 665.	Commune
2	6 445 m ²	Requalification du centre ville	Commune
3	789 m ²	Cheminement piétonnier - coulée verte jusqu'à la RD 11	Commune
4	2 455 m ²	Réservation en vue d'élargissement - accès rond-point ch des poissonniers jusqu'à VC	Commune
5	307 m ²	Réservation pour équipement public	Commune
6	4 566 m ²	Réservation pour équipement public	Commune
7	3 813 m ²	Réservation pour équipement public	Commune

TITRE 4. LES ÉLÉMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Selon l'article L.151-19 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. 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.»

Selon l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

Selon l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme,

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

...

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

Selon l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme,

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

...

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

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

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

...»

Selon l'article L113-1 du Code de l'urbanisme,

«Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Selon l'article L113-2 du Code de l'urbanisme,

«Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ...»

I. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL À PROTÉGER

Il s'agit des protections établies au titre article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments patrimoniaux à protéger en raison de leur valeur architecturale ou paysagère sont listés dans le tableau ci-après et cartographiés sur le règlement graphique du PLU (pièces 4.2). Ils sont à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.

C'est un patrimoine pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

N°	Localisation et Photo	Descriptif & Prescriptions associées
1	Sur terre-plein central de la D 11 	<i>Calvaire</i> Préserver et mettre en valeur le calvaire
2	Rue de la Poste (parcelle : E 883) 	<i>Calvaire</i> Préserver et mettre en valeur le calvaire
3	Près de l'Eglise 	<i>Calvaire</i> Préserver et mettre en valeur le calvaire

N°	Localisation et Photo	Descriptif & Prescriptions associées
4	Chemin de l'égalité (parcelle : E 372) 	<i>Calvaire</i> Préserver et mettre en valeur le calvaire
5	Avenue de Béziers 	<i>Calvaire</i> Préserver et mettre en valeur le calvaire
6	Chemin de Saint-Paul à Montady 	<i>Calvaire</i> Préserver et mettre en valeur le calvaire
7	Voie communale n°2 (parcelle : E 309) 	<i>Puits</i> Préserver et mettre en valeur le puits

N°	Localisation et Photo	Descriptif & <i>Prescriptions associées</i>
8	Rue des Jardins (parcelle : E 23) 	<i>Ancienne école de Montady</i> <i>Préserver et mettre en valeur le bâtiment et sa cour</i>
9	Route de Maureillan 	<i>Puits</i> <i>Préserver et mettre en valeur le puits</i>

II. LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER

Il s'agit des protections établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au plan de zonage font l'objet d'une protection visant à assurer la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue) ainsi que la valorisation des paysages. C'est un patrimoine naturel pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les éléments, sites et secteurs du patrimoine naturel à protéger sont cartographiés sur le règlement graphique du PLU (pièces 4.2). Les dispositions indiquées dans le tableau ci-dessous doivent être appliquées :

Éléments de paysage protéger au titre de l'article L.151-23	Prescriptions associées
Trame bleue	<i>Toutes occupations de l'espace et utilisations du sol susceptibles de compromettre la pérennité écologique du cours d'eau et de sa ripisylve sont interdites.</i>
Trame verte	<i>Toutes occupations de l'espace et utilisations du sol susceptibles de compromettre la pérennité écologique et l'aspect paysagers des espaces délimités sur le règlement graphique sont interdites.</i> <i>Y sont toutefois autorisés :</i> • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et du paysage et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune • Les extensions d'habitation ou de bâtiments agricoles quand le règlement de la zone le permet et à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et du paysage • Si le règlement de la zone le permet, les tentes de réception démontables sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et du paysage

TITRE 5. LES ZONES URBAINES



I. CARACTÈRE DES ZONES URBAINES

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

1. LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

Sur la commune les zones urbaines sont décomposées en différents types de zones principalement à vocation d'habitat (U1, U2, U3) ou à vocation artisanale ou économique (UE1, UE2) ou à vocation d'équipements publics (Uep).

La zone U1 correspond au centre ancien du village. Ce secteur se caractérise par sa position perchée sur un éperon rocheux, ses rues étroites et son tissu urbain continu.

La zone U2 correspond au centre nouveau du village. Ce secteur regroupe un grand nombre de services, commerces et équipements publics.

La zone U3 correspond aux extensions urbaines les plus récentes. Ce secteur forme un tissu urbain homogène qui se compose principalement d'habitation individuelle.

Les zones UE1 correspondent à de petites poches commerciales situées le long de la RD11.

La zone UE2 correspond à la zone d'activités économiques située le long de la RD11, au niveau de l'entrée Est de la commune.

La zone Uep correspond aux secteurs d'équipements publics de la commune.

2. PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

La zone urbaine est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI, PPR Inondations approuvé le 15/04/2009 (PM1)
- La servitude relative à la pose des canalisations souterraines d'irrigation (A2)
- La servitude pouvant être applicable aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres (A3)
- Servitude de protection des monuments historiques (AC1)
- Servitude de protection des sites et des monuments naturels (AC2)

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- Servitude relative au voisinage des cimetières (Int1)
- Servitude relative aux chemins de fer (T1)
- Servitude aéronautique - Servitude de dégagement (T5)

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

3. DIVISION FONCIÈRE

En application de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal de Montady a décidé de soumettre toute division foncière située en zone urbaine à la déclaration préalable.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone U2 intègre en tout ou partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle doit être urbanisée en compatibilité avec ces OAP.

Rappel des principaux risques naturels s'appliquant aux zones urbaines

Les principaux risques naturels s'appliquant aux zones urbaines sont :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque de feu de forêt ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA).

Les mesures réglementaires encadrant ces risques prévalent sur les règles du PLU. Tout pétitionnaire devra vérifier la conformité de son projet avec les prescriptions liées à ces risques.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

Les zones urbaines sont partiellement concernées par les zones R, Rp, Bu, BU, ZpE et ZpR du PPRi.

Pour plus de détails sur la localisation des zones et les prescriptions à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 1.5 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque feu de forêt

Les zones urbaines sont partiellement concernées par l'aléa feu de forêt.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures préventives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 2.4 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque retrait et gonflement des argiles

Les zones urbaines sont entièrement concernées par l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures constructives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement et à l'annexe n° 2.6 du PLU de Montady.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones urbaines n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

◇ En toutes zones urbaines

Sont autorisés :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...). Sous réserve de ne pas être visible depuis l'ancien étang de Montady.
 - 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. Dans le cas où les pompes à chaleur (air-air et air-eau) sont visibles depuis l'espace public, elles devront être intégrées au bâti ou masquées. Sous réserve de ne pas être visible depuis l'ancien étang de Montady.
 - Les brise-soleils.
 - L'utilisation du bois, des végétaux et du matériaux biosourcés en façade ou en toiture.

- Les récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération de moustiques.

◊ **En zones U1, U2 et U3**

Sont autorisés :

• **Les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments, aménagements relevant des destinations ou sous destinations suivantes :**

- Exploitation agricole
- Habitation
- **Artisanat et commerce de détail**, dans la limite de 300 m² de surface de vente à condition qu'ils soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en coeur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
- Restauration.
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.**
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Bureau.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Que le stationnement en site privé soit suffisant si le stationnement public à proximité n'est pas en capacité de recevoir le flux de véhicule induit par une activité économique

• **Les piscines traditionnelles ou hors-sol sont autorisées à condition que :**

- Leur contenance soit inférieure ou égale à 40 m³ ;
- Elles soient liées à un bâtiment dont la sous-destination figure parmi les suivantes : logement, hébergement, restauration, hôtels, hébergement touristique ou équipements sportifs.

◊ **En zone UE1**

Sont autorisés :

• **Les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments, aménagements**

relevant des destinations ou sous destinations suivantes :

- **Artisanat et commerce de détail**, dans la limite de 300 m² de surface de vente à condition qu'ils soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en coeur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
- Restauration
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- Cinéma
- Bureau
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Que le stationnement en site privé soit suffisant si le stationnement public à proximité n'est pas en capacité de recevoir le flux de véhicule induit par une activité économique

◊ **En zones UE2**

Sont autorisés :

• **Les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments, aménagements relevant des destinations ou sous destinations suivantes :**

- **Artisanat et commerce de détail**, dans la limite de 300 m² de surface de vente à condition qu'ils soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en coeur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
- Restauration.
- **Commerces de gros**
- **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
 - Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
 - Que le stationnement en site privé soit suffisant si le stationnement public à proximité n'est pas en capacité de recevoir le flux de véhicule induit par une activité économique
- En complément de l'activité professionnelle, **les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments, aménagements relevant de la sous destination «logement» à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :**
- Le logement doit être réalisé simultanément ou postérieurement à l'établissement économique auquel il est lié,
 - En zone UE2, la surface de plancher (SDP) dédiée au logement ne doit pas excéder 140 % de la SDP dédiée à l'activité professionnelle et ceci dans la limite d'une SDP du logement de 250 m².

♦ **En zones U2, U3 et UE1**

Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage.

♦ **En zone UE2**

Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration et de l'enregistrement.

1.2. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS INTERDITS

Les usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisées à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau en page suivante :

Sont notamment interdits en toutes zones :

- Les résidences démontables et les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les chenils et élevages divers.
- Le stockage de véhicules à l'état d'épave au-delà de 4 véhicules, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritus, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes

Le parc de stationnement privatif existant ne doit pas être réduit. Le changement de destination et/ou d'usage des garages et des places de stationnement privatives ne peut se faire que sous réserve de constituer un parc de stationnement équivalent sur l'îlot foncier.

Destinations	Sous-destinations	Zone U1	Zone U2	Zone U3	Zone UE1	Zone UE2	Zone Uep
X = Destination ou sous destination interdite							
Exploitation agricole et forestière		X	X	X	X	X	X
	Exploitation agricole				X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitation					X		X
	Logement				X		X
	Hébergement				X	X	X
Commerce et activités de services							X
	Artisanat et commerce de détail						X
	Restauration						X
	Commerce de gros	X	X	X	X		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						X
	Cinéma	X	X	X			X
	Hôtels				X	X	X
	Autres hébergements touristiques				X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics							
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							X
	Industrie	X	X	X	X		X
	Entrepôt	X	X	X	X		X
	Bureau						X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X			X

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ En zone U1

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites.

La continuité des implantations pourra être assurée également par un mur de clôture à valeur de façade (mur plein surmonté d'une grille ou d'un grillage). Dans ce cas, le bâtiment pourra être implanté en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, la règle d'alignement s'applique à minima à la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Les façades non positionnées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

♦ En zones U2 et U3

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite des voies privées déjà construites.

Cette règle s'applique également aux annexes des bâtiments, aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel et aux terrasses couvertes.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limite du domaine public dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque la hauteur totale bâtie n'excède pas **4,5 mètres** en limite du domaine public et que le linéaire nouveau n'excède pas 5 mètres.

♦ En zones UE1 et UE2

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite des voies privées déjà construites.

♦ En toutes zones urbaines

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale **et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain**. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- En cas de reconstruction ou surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les piscines non couvertes, sous réserve de respecter un **recul minimal de 1 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◇ En zones U1 et U2

Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou à **3 mètres** minimum.

Cette règle s'applique également aux annexes.

Les terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel doivent être implantées en respectant un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Elles pourront être implantées en limite séparative latérale si elles ne créent pas un surplomb générant ou aggravant un vis-à-vis avec les fonds voisins.

◇ En zone U3

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, elles peuvent être édifiées en limite séparative dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque la hauteur totale bâtie n'excède pas **8,5 mètres** en limite séparative et que le linéaire cumulé des bâtiments et annexes implantés en limite séparative de l'unité foncière n'excède pas **20 mètres**.

Les terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel devront respecter un recul minimal de 3 mètres depuis les limites séparatives.

◇ En zone UE1

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

◇ En zone UE2

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 mètres.

◇ En toutes zones urbaines

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque le projet intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. Cette exception ne s'applique pas aux bâtiments situés en limite de l'opération.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Pour les piscines non couvertes sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

◇ En zones UE1 et UE2

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

Hauteur des constructions

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

◇ En zone U1

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants, la hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes.

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

Lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser de plus de **2 mètres** la hauteur à l'égout du toit le plus haut sans excéder **12 mètres** et dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

◇ En zone U2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

◇ En zone U3

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de **2 niveaux** (Rez-de-chaussée +1 étage) et d'un sous-sol.

◇ En zone UE1

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8 mètres** dans la limite de **1 niveau** (Rez-de-chaussée) et d'un sous-sol.

◇ En zone UE2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **14 mètres** dans la limite de **3 niveaux** (Rez-de-chaussée +2 étages) et d'un sous-sol.

◇ En toutes zones urbaines

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Volume des constructions annexes

◇ En toutes zones urbaines

Dans le respect des règles précédentes, toute construction annexe, tel que garage, terrasse, patio, serre, pergola, abri de jardin, etc..., ne peut être construite que dans la mesure où elle est correctement intégrée aux volumes de la construction.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

♦ En toutes zones urbaines

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions 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.

Tout projet architectural traditionnel ou contemporain doit être qualitatif.

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments existants de qualité et caractéristiques du centre ancien, tels que (encadrements et éléments de façade en pierre de taille, linteaux, corniches, génoises, balcon, ferronneries anciennes, portes, portails...,) doivent être conservés et restaurés.

Les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs en harmonie avec le site urbain.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commercial.

Couleurs

♦ En toutes zones urbaines

Les couleurs vives sont interdites.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

Toitures

Couvertures

♦ En zone U1

Les toits-terrasses sont interdits.

La conservation des toitures anciennes est une priorité.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien. Ainsi, toute nouvelle toiture reprendra l'orientation générale de l'îlot bâti et sera réalisée à **2 pentes d'inclinaisons de 30% à 35%** sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques.

Les couvertures, rives et faîtages seront en **tuile canal**, ou similaire, de teinte d'aspect vieilli. Les lignes de faîtage seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en œuvre traditionnelles.

Fenêtres de toit et verrières

♦ En toutes zones urbaines

Les **fenêtres de toit de type châssis vitré** (communément appelées velux) sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que la superficie de chaque fenêtre n'excède pas 1 m².

Les fenêtres de toit de type lucarnes et chien-assis sont interdites.

Les **verrières** sont admises à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède 4 m² au total et dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Elles doivent être placées près du faîtage, construites avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) de couleur sombre.

♦ En zone U1

Toute restauration devra préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la façade et les éléments caractéristiques du bâti ancien tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles.

Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.

Les **encadrements en pierre de taille ou en brique de terre cuite réalisés en surépaisseur** et les chaînes d'angles en pierre de taille ou en brique de terre cuite seront conservées et restaurées. Ils ne doivent pas être enduits mais nettoyés et mis à nu ou peints. Les éléments manquants ou dégradés doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les éléments encore en place et en utilisant des matériaux traditionnels.

Les **façades en pierre seront de préférence enduites (enduits et badigeons)**. Le rejointoiement des murs en pierre peut être autorisé sur les bâtiments utilitaires (remises agricoles, caves, bâtiments annexes).

Tous les autres types de façades seront enduites.

Enduits

♦ En zone U1

Ils seront réalisés au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens du village. **Les blancs et teintes vives sont proscrits.**

Il ne sera autorisé qu'une seule couleur par bâtiment (hors encadrement, serrurerie, ouvertures et occultations).

Rejointoiements

♦ En zone U1

Le rejointoiement des murs en pierre peut être autorisé sur les bâtiments utilitaires (remises agricoles, caves, bâtiments annexes).

Les joints seront réalisés avec un mortier naturel de chaux et de sable naturel afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre. Ils ne comporteront ni ciment ni hydrofuge.

Les joints seront pleins, ni en retrait, ni en saillie par rapport aux pierres des murs.

♦ En zone U3

Les enduits talochés ou grattés fin, enduits minéral, la pierre naturelle, le béton banché brut ou lasuré sont préconisés. Les bardages en bois sont également autorisés.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes.

Le nombre de couleurs ou matières par bâtiment est limité à 2 (hors serrurerie, ouvertures et occultations).

Éléments techniques

♦ En toutes zones urbaines

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. **Les ouvrages en saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.**

Antennes et paraboles

♦ En toutes zones urbaines

Les antennes et paraboles devront être le moins visible possible depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faitage.

Pompes à chaleur

♦ En toutes zones urbaines

Les pompes à chaleur et climatiseurs devront être rendus parfaitement invisibles, depuis les espaces publics. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

♦ En toutes zones urbaines

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques seront inscrits dans le volume de la construction et préférentiellement intégrés dans la toiture.

Conduits et gaines

♦ En toutes zones urbaines

Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées.

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute intervention programmée sur les édifices, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales

♦ En zones U1

Les gouttières et descentes d'eau sont préférentiellement en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées ou remplacées à l'identique. Les descentes et gouttières pendantes d'eau pluviale autres qu'en zinc, cuivre ou terre cuite ne sont pas autorisées.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

Grilles en garde-corps

♦ En toutes zones urbaines

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné ou mat. Les couleurs des ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Ouvertures et menuiseries

♦ En zones U1

Toutes les menuiseries (portes, fenêtres et volets), doivent être conservées, restaurées ou refaites si leur état le justifie, dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble, avec l'utilisation de techniques traditionnelles

Les coffres des volets roulants et des grilles de protection ne doivent pas être apparents depuis l'espace public ni depuis les fonds voisins.

Constructions existantes

♦ En zones U1

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grandes lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine du village.

Les menuiseries doivent être réalisées sur mesure. Les volets d'origine doivent préférentiellement être maintenus.

Constructions neuves

♦ En zones U1

Le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Seront donc privilégiés et recherchés :

- Les matériaux traditionnels comme le bois, le fer forgé, la pierre,
- Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades.

Ne seront pas autorisés :

- L'emploi de matériaux brillants,
- Les portails sur rails extérieurs disposés en façade,

♦ En zones U2, U3, UE1, UE2 et Uep

Les baies seront rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions, les fenêtres de cuisine et les fenêtres de salle de bain.

Les menuiseries pourront être en bois, en acier, en PVC ou en aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Verrières, marquises

♦ En toutes zones urbaines

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

Vitrines commerciales

♦ En toutes zones urbaines

Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.

Les rideaux, grilles à enroulement métallique et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.

Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées. Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Clôtures

♦ En toutes zones urbaines

Les murs et clôtures situés en zone inondable doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les brises-vues.

Les murs et ferronneries anciens seront préservés, restitués et restaurés à l'identique selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

La hauteur totale des nouvelles clôtures n'excédera pas 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

En zone U1

En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation, les clôtures seront constituées d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,40 m. Il sera surmonté d'une grille, haies vives ou haies claires. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes,
- d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes.

Les formes simples seront retenues. Seul l'emploi de matériaux traditionnellement utilisés

dans le coeur de village est autorisé : pierres utilisées localement, murs crépis...

Les murs crépis devront adopter une granulométrie fine et une teinte identique à la façade principale du bâtiment, sous réserve que cette teinte respecte les tons des enduits anciens du village. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) visibles depuis la voie publique sont strictement interdits.

En zones U2, U3, UE1, UE2 et Uep

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

En limite de voies ou emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein et enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage souple ou d'une clôture en bois à claire-voie. L'usage de panneaux rigides en treillis soudé est interdit.

En limite séparative, les clôtures pourront également être constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes,
- d'un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides, doublé d'une haie végétale composée d'essences méditerranéennes.

Ces différents types de clôtures peuvent être jumelés au sein d'un même ensemble architectural.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés d'une couleur compatible avec les teintes environnantes. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Murs de soutènement

♦ En toutes zones urbaines

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

Publicité, enseignes et préenseignes

◇ En toutes zones urbaines

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions

◇ En toutes zones urbaines

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite. Elle devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées. Ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Espaces libres et plantations

◇ En toutes zones urbaines

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des lotissements, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

◇ En zones U2, U3, UE1, UE2 et Uep

Chaque parcelle bâtie ou îlot foncier doit respecter un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes. Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.

2.3. STATIONNEMENT

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent sur certaines zones.

Qualité paysagère et environnementale des places de stationnement

♦ En toutes zones urbaines

Les parcs ou aires de stationnement devront intégrer sur une partie de leur surface des revêtements non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées ou pavés, ainsi que des aménagements hydrauliques et des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Les parcs seront ombragés sur au moins la moitié de leur surface. L'ombrage pourra être assuré par des arbres de haut jet, des tonnelles ou pergolas végétalisées (recouvertes de plantes grimpantes), ou par des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Les essences retenues pour la végétalisation des parcs ou aires de stationnement devront être de type méditerranéen.

Réalisation de places de stationnement pour visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

♦ En toutes zones urbaines

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète.

Réalisation de places de stationnement privatives

♦ En toutes zones urbaines

Pour la réhabilitation sans extension des logements existants : pas d'obligation de création d'une place de stationnement supplémentaire.

Le changement de destination et le changement d'usage des garages (transformation en chambre ou en salon/cuisine etc) et des places de stationnements privatives sont autorisés seulement si le parc de stationnement n'est pas réduit.

Pour les logements de type «locatifs aidés»

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative aménagée à l'intérieur des limites de la propriété.

Habitat collectif

Il sera réalisé au minimum 1 place non boxée par logement.

Dans le cas d'une résidence sénior social, il sera réalisé au minimum une place de stationnement par tranche (entière ou entamée) de trois logements.

♦ En zone U1

Pour tout nouveau logement (construction nouvelle ou changement de destination d'un bâtiment existant) : une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété.

♦ En zone U2 et U3

Pour les logements qui ne sont pas de type «locatifs aidés»

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement privatives aménagées à l'intérieur des limites de la propriété.

Habitat collectif

Il sera aménagée à l'intérieur des limites de la propriété 1 place de stationnement par logement inférieur à 45 m² de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m² de surface de plancher.

♦ En zones UE1 et UE2

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les nouvelles constructions contenant un logement de fonction ou de gardiennage, il doit être aménagé autant deux places de stationnement par unité de logement.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

♦ En toutes zones urbaines

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc., ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Alimentation en eau potable

♦ En toutes zones urbaines

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doivent être obligatoirement raccordées 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.

Défense incendie

♦ En toutes zones urbaines

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement des eaux usées

♦ En toutes zones urbaines

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

Eaux usées domestiques

♦ En toutes zones urbaines

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

♦ En toutes zones urbaines

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande de permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par signature d'une convention avec la Communauté de communes La Domitienne.

Assainissement des eaux pluviales

♦ En toutes zones urbaines

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

Cas des fossés en bordure des voies départementales

♦ En toutes zones urbaines

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des voies départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à

l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la voie départementale à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des voies départementales entre les riverains, la Commune et le Département pourra être nécessaire.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

♦ **En toutes zones urbaines**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

Énergies renouvelables

♦ **En toutes zones urbaines**

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'implantation de ces équipements devra être la plus discrète possible.

3.3.ORDURES MÉNAGÈRES

♦ **En toutes zones urbaines**

Un avis technique préalable des services de la Communauté est obligatoire pour l'aménagement du local poubelle, de l'aire de présentation des conteneurs ou de site de conteneurs enterrés. La décision de collecte individuelle, en point de regroupement ou en apports volontaires, appartient à l'autorité de la Communauté de communes. Les accès et voiries devront satisfaire au règlement de collecte des ordures, et notamment l'article 4.3 « itinéraires et conditions de collecte ».

Pour les aires de poubelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif doit être prévu pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Elles devront être accessibles depuis la rue. Dans les zones centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus. Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont généralement collectés en conteneurs individuels normalisés. Dans les zones d'habitat collectif, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs situés sur domaine privé. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.

TITRE 6. LES ZONES À URBANISER (AU)



I. CARACTÈRE DES ZONES À URBANISER

«Les zones à urbaniser sont dites « zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

Il s'agit de zones à vocation urbaine.

Ces zones insuffisamment équipées sont destinées à l'urbanisation future principalement à vocation d'habitat. Dans ces zones, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions individuelles pourront être admises à condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixées par la commune.

1. LES ZONES À URBANISER DE LA COMMUNE

La commune compte plusieurs types de zones à urbaniser :

La zone I-AUz est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation dénommée «Les Communes», à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle se compose des trois sous zones suivantes : la zone I-AUz1 qui correspond à un secteur d'urbanisation nouvelle située à l'intérieur du tissu urbain de Montady et les zones I-AUz2 et I-AUz3 qui correspondent à une nouvelle extension urbaine. Ces trois sous zones font partie de la ZAC multi-sites «Les Communes».

La zone I-AUh est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation dénommée «La Courtade», à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone I-AUE est une zone à urbaniser à vocation artisanale et industrielle dénommée «Pierre-Paul Riquet», à réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle se compose de deux sous zones nommées I-AUE1 et I-AUE2.

Chaque zone I-AU a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Chacune et sera urbanisée en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

2. PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI , PPR Inondations approuvé le 15/04/2009 (PM1)
- La servitude relative à la pose des canalisations souterraines d'irrigation (A2)
- La servitude pouvant être applicable aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres (A3)
- Servitude de protection des monuments historiques (AC1)
- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- Servitude relative aux chemins de fer (T1)
- Servitude aéronautique - Servitude de dégagement (T5)

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

Les zones I-AUz1, I-AUz2, I-AUz3, I-AUh, I-AUE1 et I-AUE2 intègrent tout ou partie d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Leur aménagement et leur urbanisation doivent être réalisés en compatibilité avec les dispositions de ces OAP.

Rappel des principaux risques naturels s'appliquant aux zones à urbaniser

Les principaux risques naturels s'appliquant aux zones à urbaniser sont :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque de feu de forêt ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA).

Les mesures réglementaires encadrant ces risques prévalent sur les règles du PLU. Tout pétitionnaire devra vérifier la conformité de son projet avec les prescriptions liées à ces risques.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

Les zones à urbaniser sont partiellement concernées par les zones ZpE et ZpR du PPRi.

Pour plus de détails sur la localisation des zones et les prescriptions à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 1.5 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque feu de forêt

Les zones à urbaniser sont partiellement concernées par l'aléa feu de forêt.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures préventives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 2.4 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque retrait et gonflement des argiles

Les zones à urbaniser sont entièrement concernées par l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures constructives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement et à l'annexe n° 2.6 du PLU de Montady.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ AUTORISÉS

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et servitude relative à la distribution d'énergie électrique) et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones à urbaniser n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

◇ En toutes zones à urbaniser

Sont autorisés :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**
- **Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère :**
 - Les installations photovoltaïques hors sol (toitures, façades, ombrières sur parkings...).
 - 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. Dans le cas où les pompes à chaleur (air-air et air-eau) sont visibles depuis l'espace public, elles devront être intégrées au

bâti ou masquées.

- Les brise-soleils.
- L'utilisation du bois, des végétaux et du matériaux biosourcés en façade ou en toiture.
- Les récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération de moustiques.

◇ **En zones I-AUz et I-AUh**

Sont autorisés uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments, aménagements relevant des destinations ou sous destinations suivantes :

• **L'habitation**

• **En complément de l'habitation** et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments et aménagements relevant des sous destinations suivantes :

- **artisanat et commerce de détail**, dans la limite de 300 m² de surface de vente à condition qu'ils soient travaillés dans le tissu urbain existant, de préférence en coeur de ville ou de village, nouveaux quartiers d'envergure ou sur un axe passant menant au coeur de ville et déjà fortement marqué par l'activité commerciale.
- **restauration**
- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- **bureau,**

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Que le stationnement en site privé soit suffisant si le stationnement public à proximité n'est pas en capacité de recevoir le flux de véhicule induit par une activité économique

• **Les piscines traditionnelles ou hors-sol sont autorisées à condition que :**

- Leur contenance soit inférieure ou égale à 40 m³ ;
- Elles soient liées à un bâtiment dont la sous-destination figure parmi les suivantes : logement ou hébergement

◇ **En zone I-AUE**

Sont autorisés uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble les constructions, extensions, installations, annexes de bâtiments, aménagements relevant des destinations ou sous destinations suivantes :

- **Artisanat**
- **Industrie**
- **Entrepôt**
- **Bureau.**

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant,
- Que le stationnement en site privé soit suffisant si le stationnement public à proximité n'est pas en capacité de recevoir le flux de véhicule induit par une activité économique

Sont également autorisés les espaces boutique et présentation des produits (showroom), en complément de l'une ou plusieurs des activités listées précédemment, dès lors que ces espaces soient nécessaires à l'exercice de cette activité et intégrés dans le volume du bâtiment principal.

Sont également autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration et de l'enregistrement.

1.2. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS INTERDITS

Les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols non autorisés à l'article précédent sont interdits.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions et aménagements relatifs aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau ci-contre.

Sont également interdits en toutes zones :

- Les résidences démontables et les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les chenils et élevages divers.
- Le stockage de véhicules à l'état d'épave au-delà de 4 véhicules, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les éoliennes

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

1.3.MIXITÉ SOCIALE

◇ En zone I-AUh

La programmation résidentielle de la zone devra intégrer un minimum de 40 % de logements sociaux. La totalité de ces logements sociaux sera réalisée dans la zone identifiée sur les OAP relatives au secteur de la Courtade pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.

◇ En zones I-AUz2 et I-AUz3

La programmation résidentielle cumulée des deux zones devra intégrer un minimum de 8 % de logements locatifs sociaux et de 12 % de logements en accession sociale.

1. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ En toutes zones à urbaniser

Les règles d'implantation s'appliquent également aux annexes des bâtiments, aux terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel et aux terrasses couvertes.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, dès lors que la règle de l'alignement ou de retrait sur rue en premier rang fixée ci-dessus est respectée.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Lorsque le projet intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés ou d'activités économiques afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines non couvertes, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite des voies privées déjà construites.

♦ En zone I-AUE

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite des voies privées déjà

construites.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ En toutes zones à urbaniser

Les bâtiments peuvent être édifiés en limite séparative dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celui-ci.
- Lorsque la hauteur totale bâtie n'excède pas **8,5 mètres** en limite du domaine public. De plus, le linéaire cumulé des bâtiments et annexes implantés en limite du domaine public de l'unité foncière ne devra pas excéder pas **20 mètres**.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque le projet intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupés ou d'activités économiques afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.
- Pour les terrasses surélevées de moins de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Pour les piscines non couvertes sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions précédentes, un recul minimum de 5 mètres devra être respecté pour toute nouvelle construction par rapport aux limites séparatives contiguës à une parcelle à vocation agricole.

♦ En zone I-AUz et I-AUh

Les constructions, annexes des bâtiments et les terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

♦ En zone I-AUE

Les constructions, annexes des bâtiments et les terrasses surélevées de plus de 0.60 mètre doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Hauteur des constructions

L'emprise au sol du bâtiment et de ses annexes ne pourra excéder 70% de l'emprise du lot

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

◇ En zone AUz1

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **15 mètres** dans la limite de **4 niveaux** (Rez-de-chaussée + 3 étages) et d'un sous-sol. Le troisième étage devra être obligatoirement réalisé en attique. La surface de plancher de l'étage en attique ne pourra dépasser 65 % de l'emprise au sol du bâtiment.

◇ En zones AUz2 et AUz3

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de **2 niveaux** (Rez-de-chaussée + 1 étage) et d'un sous-sol.

◇ En zone AUh

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,5 mètres** dans la limite de **2 niveaux** (Rez-de-chaussée + 1 étage) et d'un sous-sol.

◇ En zone AUE1

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **12 mètres**.

◇ En zone AUE2

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **15 mètres**.

◇ En toutes zones à urbaniser

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

◇ En zone I-AUE

1.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

♦ En toutes zones à urbaniser

Les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chaque secteur de la zone doivent être respectées.

Les couleurs des revêtements de façades, menuiseries et ferronneries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Pour les toitures, les façades, les équipements des façades, les ouvertures et menuiseries, et les clôtures, des règles différentes pourront être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque la construction intègre une opération d'aménagement d'ensemble, d'habitat collectif, de logements individuels groupé ou d'activités économiques afin d'assurer une unité architecturale et une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

Couleurs

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Les couleurs vives sont interdites.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

Les enduits seront de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre et les menuiseries plus foncées et de teintes variées.

Toiture

Couvertures

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Dans le cas de toitures en pente, l'angle d'inclinaison sera compris entre 20% et 35%.

♦ En zones I-AUz

Les toitures-terrasses végétalisées ou non, sont autorisées sous condition qu'elles soient inaccessibles.

Fenêtres de toit et verrières

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Les fenêtres de toit de type châssis vitré (communément appelées velux) sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède pas 1 m².

Les fenêtres de toit de type lucarnes et chien-assis sont interdites.

Les verrières sont autorisées à condition qu'elles respectent l'inclinaison de la toiture et que leur superficie n'excède 4 m² au total et dans la limite de 20% de la surface de la toiture. Elles doivent être placées près du faîtage, construites avec des profils métalliques pleins de faible section (acier ou fonte) de couleur sombre.

Façades

♦ En zones I-AUz et I-AUh

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés...) est interdit ainsi que les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, l'utilisation de fausses briques, faux pans de bois...

Les enduits talochés ou grattés fin, enduits minéraux, la pierre naturelle, le béton banché brut ou lasuré sont préconisés. Les bardages en bois sont également autorisés.

Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés ayant une couleur compatible avec les teintes environnantes.

Le nombre de couleurs ou matières par bâtiment est limité à 2 (hors serrurerie, ouvertures et occultations). Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. **Les ouvrages en saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.**

Éléments techniques

♦ En toutes zones à urbaniser

Les éléments techniques extérieurs doivent être le plus discrets possibles. **Les ouvrages en**

saillie tels que, les conduits de cheminée en applique sur la façade, lucarne, système de refroidissement etc. sont interdits en façade.

Antennes et paraboles

♦ En toutes zones à urbaniser

Les antennes et paraboles devront être le moins visible possible depuis la rue, et sont interdites en saillie de façade. Dans le cas d'une fixation sur couverture, celles-ci seront placées sur le versant le moins visible. Elles ne devront pas être implantées sur le faitage.

Pompes à chaleur

♦ En toutes zones à urbaniser

Les pompes à chaleur et climatiseurs devront être rendus parfaitement invisibles, depuis les espaces publics. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

Boîtes aux lettres

♦ En toutes zones à urbaniser

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

Conduits et gaines

♦ En toutes zones à urbaniser

Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

Ouvertures et menuiseries

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Les baies seront rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions, les fenêtres de cuisine et les fenêtres de salle de bain.

Les menuiseries pourront être en bois, en acier, en PVC ou en aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents depuis l'espace public ni depuis les fonds voisins.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Clôtures et portails

♦ En toutes zones à urbaniser

Les murs et clôtures situés en zone inondable doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures seront implantées à l'alignement du domaine public et/ou en limite séparative. La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit, les brises-vues.

Les murs et ferronneries anciens seront préservés, restitués et restaurés à l'identique selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

La hauteur totale des nouvelles clôtures n'excédera pas 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie.

Les murs enduits devront l'être sur les 3 faces visibles.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés d'une couleur compatible avec les teintes environnantes. Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

En limites d'espace agricole

Les clôtures seront implantées à l'alignement de la limite séparative et constituées d'un grillage à maille rigide, soudé et plastifié (panneaux) d'une hauteur de 1.70 m et doublé d'une haie vive d'essences méditerranéennes implantée dans la parcelle.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions de l'assiette foncière.

Verrières, marquises

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Les verrières formant véranda, ou marquises, sur terrasse ou non, peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fasse l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice.

Publicité, enseignes et préenseignes

♦ En toutes zones à urbaniser

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions

♦ En toutes zones à urbaniser

Se référer, dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien et être parfaitement intégrés dans une construction neuve.

L'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation en apparent en façade est interdite. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ou de climatisation ne doit être apparent.

L'implantation des ventilateurs et climatiseurs en saillie de façade et apparente est interdite. Elle devra être étudiée afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou dissimulée derrière des dispositifs de masquage. Ces appareils devront toujours être intégrés à la construction existante, ou à créer, de préférence sur les parties cachées. Ils pourront être masqués au moyen d'une grille s'intégrant à la façade.

Espaces libres et plantations

◇ En toutes zones à urbaniser

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Sur les espaces publics et les espaces collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

Sur l'espace public

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, un espace préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales devra être aménagé sur l'espace public (ou sur l'espace privatif commun). Sa surface représentera à minima 5% de l'emprise totale de l'unité foncière support de l'opération.

Dans les lots privatifs

Haies végétales

- Des haies seront plantées dans les lots privatifs en limite de l'espace agricole afin de constituer une lisière végétale de transition ville/campagne.

Espaces préservés en pleine terre et plantés

Dans chaque lot bâti, un espace libre préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales sera aménagé sur la parcelle. Sa surface représentera à minima :

- Pour l'habitat individuel, 20% de l'emprise totale de l'unité foncière.
- Pour l'habitat collectif, l'hébergement et tout autre type de projet, 10% de l'emprise totale de l'unité foncière.

1.4. STATIONNEMENT

Se référer, dans les dispositions générales, au paragraphe relatif au stationnement. En complément des dispositions générales, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

Qualité paysagère et environnementale des places de stationnement

♦ En toutes zones à urbaniser

Les parcs ou aires de stationnement devront intégrer sur une partie de leur surface des revêtements non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées ou pavés, ainsi que des aménagements hydrauliques et des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Les parcs seront ombragés sur au moins la moitié de leur surface. L'ombrage pourra être assuré par des arbres de haut jet, des tonnelles ou pergolas végétalisées (recouvertes de plantes grimpantes), ou par des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Les essences retenues pour la végétalisation des parcs ou aires de stationnement devront être de type méditerranéen.

Réalisation de places de stationnement pour visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 4 logements, entamée ou complète.

Le stationnement privatif dans les lots

♦ En zones I-AUz et I-AUh

Pour la réhabilitation sans extension des logements existants : pas d'obligation de création d'une place de stationnement supplémentaire.

Le changement de destination et le changement d'usage des garages (transformation en chambre ou en salon/cuisine etc) et des places de stationnements privatives sont autorisés seulement si le parc de stationnement n'est pas réduit.

Pour les logements de type «locatifs aidés»

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement privative aménagée à

l'intérieur des limites de la propriété.

Habitat collectif

Il sera réalisé au minimum 1 place non boxée par logement.

Pour les logements qui ne sont pas de type «locatifs aidés»

Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement privatives aménagées à l'intérieur des limites de la propriété.

Habitat collectif

Il sera aménagée à l'intérieur des limites de la propriété 1 place de stationnement par logement inférieur à 45 m² de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m² de surface de plancher.

♦ En zones I-AUE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les nouvelles constructions contenant un logement de fonction ou de gardiennage, il doit être aménagé autant deux places de stationnement par unité de logement.

2. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2.1. ACCÈS ET VOIES

Se référer, dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies.

2.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Eau potable

♦ En toutes zones à urbaniser

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, changements de destination, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, de commerces et services, de bureaux, d'artisanat doivent être obligatoirement raccordées 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.

Défense incendie

♦ En toutes zones à urbaniser

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement eaux usées

♦ En toutes zones à urbaniser

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

Eaux usées domestiques

♦ En toutes zones à urbaniser

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées non domestiques

♦ En toutes zones à urbaniser

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande de permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par signature d'une convention avec la communauté de communes La Domitienne.

Assainissement des eaux pluviales

♦ En toutes zones à urbaniser

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

Cas des fossés en bordure des voies départementales

♦ En toutes zones à urbaniser

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des voies départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à

l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la voie départementale à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des voies départementales entre les riverains, la Commune et le Département pourra être nécessaire.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

♦ En toutes zones à urbaniser

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans les choix des matériaux et des revêtements.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

La mise en place d'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne dispense pas aux constructions d'être raccordées au réseau de distribution électrique.

2.3.ORDURES MÉNAGÈRES

♦ En toutes zones à urbaniser

Un avis technique préalable des services de la Communauté est obligatoire pour l'aménagement du local poubelle, de l'aire de présentation des conteneurs ou de site de conteneurs enterrés. La décision de collecte individuelle, en point de regroupement ou en apports volontaires, appartient à l'autorité de la Communauté de communes. Les accès et voiries devront satisfaire au règlement de collecte des ordures, et notamment l'article 4.3 « itinéraires et conditions de collecte ».

Pour les aires de poubelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif doit être prévu pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé. Elles devront être accessibles depuis la rue. Dans les zones centre bourg, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus. Dans les zones pavillonnaires, les déchets sont généralement collectés en conteneurs individuels normalisés. Dans les zones d'habitat collectif, les déchets sont collectés en bacs de regroupement collectifs situés sur domaine privé. Lors d'opérations de réhabilitation de voirie, des emplacements spécifiques devront être prévus.

Pour les impasses sans aire de retournement, les points de présentation seront prévus à l'entrée.

TITRE 7. LES ZONES AGRICOLES(A)



I. CARACTÈRE DES ZONES AGRICOLES

(Article R. 151-22 du Code de l'urbanisme) «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.»

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

1. LES ZONES AGRICOLES DE LA COMMUNE

La commune compte plusieurs types de zones agricoles :

Les zones A correspondent à des espaces agricoles où les constructions sont autorisées sous conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Les zones Aoe correspondent à des espaces agricoles à enjeux paysagers forts. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques y sont autorisés sous conditions.

2. PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

La zone agricole est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI , PPR Inondations approuvé le 15/04/2009 (PM1)
- La servitude relative à la pose des canalisations souterraines d'irrigation (A2)
- La servitude pouvant être applicable aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres (A3)
- Servitude de protection des monuments historiques (AC1)
- Servitude de protection des sites et des monuments naturels (AC2)
- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)
- Servitude relative au voisinage des cimetières (Int1)
- Servitude relative aux chemins de fer (T1)
- Servitude aéronautique - Servitude de dégagement (T5)

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel des principaux risques naturels s'appliquant aux zones agricoles

Les principaux risques naturels s'appliquant aux zones agricoles sont :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque de feu de forêt ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA).

Les mesures réglementaires encadrant ces risques prévalent sur les règles du PLU. Tout pétitionnaire devra vérifier la conformité de son projet avec les prescriptions liées à ces risques.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

Les zones agricoles sont partiellement concernées par les zones R, Rp, BU, ZpE et ZpR du PPRi.

Pour plus de détails sur la localisation des zones et les prescriptions à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 1.5 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque feu de forêt

Les zones agricoles sont partiellement concernées par l'aléa feu de forêt.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures préventives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 2.4 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque retrait et gonflement des argiles

Les zones agricoles sont entièrement concernées par l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures constructives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement et à l'annexe n° 2.6 du PLU de Montady.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTORISÉS

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique (Plan de Prévention des Risques d'Inondation et servitude relative à la distribution d'énergie électrique) et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones agricoles n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

◇ En toutes zones agricoles

Sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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.
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**

◇ En zone A

Sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.** La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques).

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole ou à la transformation des produits issus de l'exploitation. Leur implantation doit être conçue pour limiter l'impact paysager et garantir la sécurité des tiers, notamment en ce qui concerne les risques d'incendie et les nuisances sonores.

- **Les installations agrivoltaïques** en lien avec l'activité agricole

- **Les annexes** telles que les abris de jardin (démontables ou maçonnés), terrasses, auvents, garages ou carports isolés, piscines hors sol, piscines couvertes, piscines traditionnelles enterrées, vérandas, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat, de restauration ou de tourisme régulièrement édifié dans la zone. Les annexes devront respecter les conditions suivantes :

- La surface cumulée de l'ensemble des extensions et annexes présentes sur l'unité foncière ne pourra excéder 100 m²
- Les piscines hors sol, piscines couvertes, piscines traditionnelles enterrées et abris de jardin devront être implantés dans un rayon maximal de 25 mètres autour de la construction principale de l'unité foncière.
- Les annexes ne doivent pas compromettre ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site

Il est rappelé qu'une annexe doit, dans tous les cas, présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale.

- **La construction d'un logement de fonction dans la limite d'une seule habitation par agriculteur et exploitation et dès lors que cette construction :**

- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- que le logement soit accolé au bâti d'exploitation sauf si des contraintes techniques ou fonctionnelles justifient une autre implantation
- que la surface du logement de fonction ne dépasse pas 100 m²

Par ailleurs, la nécessité de construire un logement de fonction ne pourra se justifier que par l'un des cas suivant :

- caves particulières en viticulture dont le volume vinifié atteint ou dépasse un seuil minimum de 250 hl
- élevage d'animaux nécessitant une surveillance pour la santé et les mises à bas
- réalisation d'opérations techniques et surveillance étroite de dispositifs relatifs à la température des bâtiments ou à la conservation des produits (ex : serres chauffées, chambres

froides, etc.)

- **L'extension d'une habitation déjà construite** dès lors que celle-ci ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 20 % de la surface habitable existante, sans que la surface de plancher totale de l'habitation n'excède 150 m² et sans que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse 15 % de celle de la construction principale. La surface cumulée de l'ensemble des extensions et annexes présentes sur l'unité foncière ne pourra excéder 100 m². Il est rappelé qu'une extension doit, dans tous les cas, présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale. L'extension d'habitation correspondra :

- Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'une dépendance...),
- Soit à des travaux d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant
- Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

En toute logique, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions du PPRI.

- **Les tentes de réception démontables** sont admises sous réserve de respecter les règles d'implantation et de hauteur applicables aux constructions de la zone A. Elles doivent en outre répondre aux critères suivants :

- être directement liées à une activité agricole ou touristique existante.
- être démontables sans laisser d'emprise pérenne.
- être implantées à proximité immédiate d'un bâti existant autorisé.
- ne pas excéder une emprise au sol totale de 300 m².
- ne pas excéder une durée de 4 mois par an maximum

1.2. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

INTERDITS

Les constructions, installations, aménagements et annexes de constructions non autorisés à l'article précédent sont interdites.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau ci-contre.

Sont également interdits :

◇ En toutes zones

- Le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences démontables (Mobil-home, yourtes)
- Les cabanes non liées à une exploitation agricole existante.
- Les constructions à usage d'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Le stockage de véhicules à l'état d'épave au-delà de 4 véhicules, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Les centrales photovoltaïques
- Les éoliennes.
- La réalisation d'abris pour animaux sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

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

◇ En zone Aoe

- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les piscines, les annexes des bâtiments existants.
- Les cabanes.
- Les installations agrivoltaiques

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

◇ En zone A

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif règles d'implantation.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et des chemins ruraux.

Les règles de retrait définies ci-dessus s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Les portails d'accès aux propriétés seront établis avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◇ En zone A

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, l'extension d'un bâtiment peut être édifiée en limite séparative lorsque le bâtiment jouxte déjà la limite séparative.

Les règles de retrait définies ci-dessus s'appliquent aux façades et aux annexes des bâtiments ainsi qu'aux terrasses.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

◇ En zone A

Une distance d'au moins quatre mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond.

Hauteur des constructions

◇ En zone A

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

La hauteur **maximale des extensions autorisées sur les habitations existantes** est de 8 mètres dans la limite de 2 niveaux (R+1).

Dans le cadre de création de bâtiments, la hauteur ne peut excéder 12 mètres pour les cuves et 8 m à l'acrotère pour les hangars.

Des règles moins contraignantes peuvent être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales le justifient.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

♦ En zone A

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Elles seront compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'architecture et la volumétrie des constructions autorisées doivent respecter l'unité, la cohérence et le style esthétique des constructions existantes.

Pour le choix de la toiture et de ses matériaux, le projet devra répondre aux principes suivants :

- pour toute extension : assurer la cohérence avec les bâtiments voisins
- pour toute création : trouver un accord avec le site.

Couleurs

♦ En zone A

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites.

Toiture

♦ En zone A

Seules les toits en pente sont autorisés. L'inclinaison des pentes de la toiture devra être comprise entre 20% à 35%.

Dans le cas d'un projet traditionnel, on s'attachera à respecter le sens majoritaire des faîtes et l'on proposera un type de toiture similaire aux autres toitures de l'existant : même nombre de rampants, même pourcentage de pente, texture et couleur de matériau en harmonie avec les autres bâtiments. La tuile ronde "canal", de teinte à dominante paille, brique rosée ou "vieille",

sera alors le matériau de couverture retenu.

Dans le cas d'un projet contemporain, la couverture sera réalisée soit en zinc, acier galvanisé ou aluminium...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Façades

♦ En zone A

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Le plan de la façade des constructions projetées devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les façades seront enduites grattées fin ou talochées. Les teintes seront dans les tons pierres, sables, gris, ou brun. Les bardages en bois de teintes naturelles sont également autorisés.

Sont interdits, les tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, les fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ouvertures et menuiseries

♦ En zone A

Les baies seront rectangulaires. Des proportions différentes sont admises pour les baies de grandes dimensions et les fenêtres de cuisine.

Les menuiseries pourront être en bois, en acier, en PVC ou en aluminium, en particulier pour les baies de grande dimension.

Les coffres des volets roulants et des grilles de protection ne doivent pas être apparents depuis l'espace public ni depuis les fonds voisins.

Les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec les teintes environnantes.

Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les ouvertures.

Clôtures

♦ En zone A

Les clôtures situées en zone inondable au PPRI doivent être conformes au règlement du PPRI reporté en annexe des Servitudes d'Utilité Publique.

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Seront privilégiées :

- La préservation des murs anciens, restitués et restaurés selon les techniques traditionnelles locales.
- L'adoption de formes simples lors de l'édification de nouvelles clôtures.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.
- soit d'une clôture électrique
- soit d'une lisse en bois

Aux abords des bâtiments, les clôtures pourront également être constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Publicité, enseignes et préenseignes

♦ En zone A

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

Climatiseurs et Dispositifs, matériaux ou procédés visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions

♦ En zone A

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux performances environnementales et énergétiques.

La pose des dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions peut constituer une modification de façade ou de toiture. Dans ce cas, il doit

faire l'objet d'une déclaration de travaux si un permis de construire n'est pas requis.

L'installation de ces dispositifs pourra se réaliser si elle permet d'obtenir une qualité architecturale maximale et une intégration la plus discrète.

La réalisation de nouveaux bâtiments agricoles doit répondre à de réels besoins agricoles. Ils ne peuvent en aucun cas être de simples supports à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (notamment de panneaux photovoltaïques)..

Espaces libres et plantations

◇ En zone A

Pour les constructions, les installations techniques et les aires de stationnement, 30% de la surface du terrain devra être préservé en pleine terre, non artificialisé et planté d'essences végétales locales.

Des lisières végétales (haies) seront constituées en limite du projet. Elle intégreront des arbres (notamment des arbres de haute tiges d'une hauteur minimale de 3 mètres), des arbrisseaux et des arbustes, choisis parmi les essences méditerranéennes locales. L'enjeu n'est pas de créer un écran végétal occultant intégralement les bâtiments mais de valoriser par du végétal un bâti qualitatif à dominante minérale. Les plantations seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.

2.3. STATIONNEMENT

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

◇ En zone A

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

En complément des dispositions générales (se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

♦ En zone A

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées. Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Eau potable

♦ En zone A

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Les constructions, extensions de bâtiments à vocation d'habitat, doit être obligatoirement 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 R. 111-10 et R. 111-11 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.

Assainissement des eaux usées

♦ En zone A

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande de permis de construire.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par signature d'une convention avec la Communauté de communes La Domitienne.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Assainissement des eaux pluviales

♦ En zone A

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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

d'eaux usées.

Cas des fossés en bordure des voies départementales

Pour tout projet ayant des incidences notables sur les ruissellements pluviaux, devra, avant rejet dans les fossés des voies départementales, faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement, une étude justifiera la capacité des fossés de la voie départementale à assumer de façon satisfaisante cette fonction d'exutoire et qu'elle définisse les adaptations à mettre en oeuvre par le porteur de projet.

L'établissement d'une convention ou d'un contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des voies départementales entre les riverains, la Commune et le Département pourra être nécessaire.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

♦ **En zone A**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

L'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables ne doivent pas constituer la source principale d'énergie de la construction. Toutes constructions devront être raccordées obligatoirement au réseau de distribution électrique. Les éoliennes visibles depuis la rue ou le domaine public sont interdites

3.3.ORDURES MÉNAGÈRES

♦ **En zone A**

Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

Un avis technique préalable des services de la Communauté est obligatoire pour l'aménagement du local poubelle, de l'aire de présentation des conteneurs ou de site de conteneurs enterrés. La décision de collecte individuelle, en point de regroupement ou en apports volontaires appartient à l'autorité de la communauté de Communes

TITRE 8. LES ZONES NATURELLES(N)



I. CARACTÈRE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Article R. 151-24 du Code de l'urbanisme :

«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 :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)

- Servitude relative au voisinage des cimetières (Int1)

- Servitude relative aux chemins de fer (T1)

- Servitude aéronautique - Servitude de dégagement (T5)

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

et donc par les prescriptions qui s'y appliquent.

Voir dans les annexes du PLU la liste, le plan de servitudes et les prescriptions associées.

(Annexe 1.1 : Plan des servitudes d'utilité publique et des prescriptions - Annexe 1.2 : Liste des servitudes d'utilité publique - Annexe 1.3 : Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation)

1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DE LA COMMUNE

La commune compte plusieurs types de zones naturelles :

Les zones N correspondent à des espaces naturels ordinaires.

La zone No correspond au Puech de Montady.

Les zones Nep correspondent à des secteurs occupés en partie par des équipements collectifs mais conservant une dominante naturelle importante et qui n'intègrent pas de constructions imposantes.

2. PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La zone naturelle est partiellement concernée par :

- Les zones inondables du PPRI , PPR Inondations approuvé le 15/04/2009 (PM1)

- La servitude relative à la pose des canalisations souterraines d'irrigation (A2)

- La servitude pouvant être applicable aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres (A3)

- Servitude de protection des monuments historiques (AC1)

- Servitude de protection des sites et des monuments naturels (AC2)

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappel des principaux risques naturels s'appliquant aux zones naturelles et forestières

Les principaux risques naturels s'appliquant aux zones naturelles et forestières sont :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque de feu de forêt ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA).

Les mesures réglementaires encadrant ces risques prévalent sur les règles du PLU. Tout pétitionnaire devra vérifier la conformité de son projet avec les prescriptions liées à ces risques.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Les zones naturelles et forestières sont partiellement concernées par les zones R, Rp, BU, ZpE et ZpR du PPRI.

Pour plus de détails sur la localisation des zones et les prescriptions à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 1.5 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque feu de forêt

Les zones naturelles et forestières sont partiellement concernées par l'aléa feu de forêt.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures préventives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement, à l'annexe n° 2.4 du PLU de Montady, ainsi qu'à la pièce 4.3 « Règlement graphique et principaux risques naturels ».

Risque retrait et gonflement des argiles

Les zones naturelles et forestières sont entièrement concernées par l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Pour plus de détails sur la localisation, l'intensité de l'aléa ainsi que sur les mesures constructives à respecter, se référer au Titre 2 - Partie IV « Risques et contraintes » du présent règlement et à l'annexe n° 2.6 du PLU de Montady.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTORISÉS

Voir en pages 15 et suivantes la liste, la définition et le contenu des destinations et sous-destinations.

Dans la limite des prescriptions édictées par les prescriptions instaurées par les servitudes d'utilité publique et par les zones de présomptions de prescriptions archéologiques, ainsi que dans le respect des autres dispositions du règlement, **les zones naturelles et forestières n'admettent que les constructions, installations, aménagements, usages et affectations des sols suivants :**

♦ En toutes zones N, No et Nep

- **Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages 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.
- **Les exhaussements et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques** (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...), nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- **Les ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires.**

♦ En zone N

- **L'extension d'une habitation déjà construite** dès lors que celle-ci ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Une seule extension est autorisée, pour une augmentation maximale de 20 % de la surface habitable existante, sans que la surface de plancher totale de l'habitation n'excède 150 m² et sans que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse 15 % de celle de la construction principale. La surface cumulée de l'ensemble des extensions et annexes présentes sur l'unité foncière ne pourra excéder 100 m². Il est rappelé qu'une extension doit, dans tous les cas, présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale. L'extension d'habitation correspondra :

- Soit à des travaux de transformation dans le même volume d'un bâtiment existant accolé à l'habitation (aménagement d'une dépendance...),
- Soit à des travaux d'agrandissement du bâtiment d'habitation existant
- Soit à la réhabilitation dans le même volume d'un bâtiment existant à forte valeur patrimoniale.

En toute logique, les aménagements devront être compatibles avec les dispositions du PPRI.

- **Les annexes** telles que les abris de jardin (démontables ou maçonnés), terrasses, auvents, garages ou carports isolés, piscines hors sol, piscines couvertes, piscines traditionnelles enterrées, vérandas, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat régulièrement édifié dans la zone. Les annexes devront respecter les conditions suivantes :

- La surface cumulée de l'ensemble des extensions et annexes présentes sur l'unité foncière ne pourra excéder 100 m²
- Les piscines hors sol, piscines couvertes, piscines traditionnelles enterrées et abris de jardin devront être implantés dans un rayon maximal de 25 mètres autour de la construction principale de l'unité foncière.
- Les annexes ne doivent pas compromettre ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site

Il est rappelé qu'une annexe doit, dans tous les cas, présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale.

◊ **En zone Nep**

- **Les aménagements et installations à vocation sportive** sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages et que 75% de la parcelle ou ils sont implantés reste à l'état naturel. En revanche, **les constructions à vocation sportive** ne sont pas autorisées.
- **Les aménagements, installations et constructions nécessaires aux cimetières.**

1.2. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS INTERDITS

Les constructions, installations, aménagements et annexes de constructions non autorisés à l'article précédent sont interdites.

Sont notamment interdites, zone par zone, les constructions relatives aux destinations et sous-destinations indiquées sur le tableau ci-contre.

Sont également interdits :

◇ En toutes zones naturelles :

- Le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisir, les résidences démontables (Mobil-home, yourtes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Le stockage de véhicules à l'état d'épave au-delà de 4 véhicules, le stockage de matériel, les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les centrales photovoltaïques (hors installations agrivoltaiques en lien avec l'activité agricole)
- Les éoliennes.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les cabanes.
- La réalisation d'abris pour animaux

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zone No	Zone Nep
	X = Destination ou sous destination interdite			
Exploitation agricole et forestière		X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			X	X
	Logement		X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de services		X	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	
	Lieux de culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		X	X	
	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

2. CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

◇ En zone N

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◇ En zone N

Les bâtiments nouveaux doivent être édifiés sur au moins une limite séparative.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Hauteur des constructions

Les principes de calcul des hauteurs des constructions sont précisées dans les dispositions générales.

◇ En zone N

La hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres**.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Toiture

◇ En zone N

Il sera réalisé des toitures à deux pentes de 30% à 35%. Les tuiles seront de type canal ou similaire, d'aspect vieilli.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Façades

◇ En zone N

Les façades seront enduites grattées fin ou talochées. Les teintes seront dans les tons pierres, sables, gris, ou brun. Le bois est également autorisé.

Sont interdits, les tôles, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, les fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Clôtures

◇ En zone N

Les clôtures peuvent être ponctuellement autorisées.

Si elles sont situées en zone inondable au PPRI, elles doivent être conformes au règlement du PPRI et préserver une transparence maximale à l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures et portails doivent concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

La préservation des murs anciens est privilégiée. Ils seront restitués et restaurés selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Sont notamment proscrits dans l'édification des clôtures : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vu

d'être recouvert d'un enduit.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Aux abords des bâtiments, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit d'une hauteur ne pouvant excéder 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre.
- Soit d'un grillage d'une hauteur totale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.
- Soit d'une haie vive seule composée d'essences méditerranéennes.

En dehors des abords des bâtiments, seule une haie vive composée d'essences méditerranéennes sera autorisée.

Des règles différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Publicité, enseignes et préenseignes

♦ **En toutes zones naturelles :**

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité relèvent du Code de l'environnement.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

Se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux enseignes et à la publicité.

2.3. STATIONNEMENT

♦ **En toutes zones naturelles :**

En complément des dispositions générales, des dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. ACCÈS ET VOIES

◇ En toutes zones naturelles :

En complément des dispositions générales (se référer dans les dispositions générales, au paragraphe relatif aux accès et voies), les dispositions particulières suivantes s'appliquent.

Les accès aux constructions doivent être discrets et aussi peu développés que possible. Les accès aux bâtiments agricoles seront aménagés au plus près des voiries.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

◇ En toutes zones naturelles :

Les coffres renfermant les compteurs électriques, de gaz, d'eau, etc. ... et les boîtes de branchements des autres réseaux devront être intégrés aux constructions existantes ou projetées.

Les renforcements de réseaux nécessaires à un projet seront à la charge du porteur de projet.

Eau potable

◇ En toutes zones naturelles :

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le Code de la santé publique.

Assainissement des eaux usées

◇ En toutes zones naturelles :

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

Toute construction ou installation dont l'utilisation est susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Éviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Éviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Assainissement des eaux pluviales

◇ En toutes zones naturelles :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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