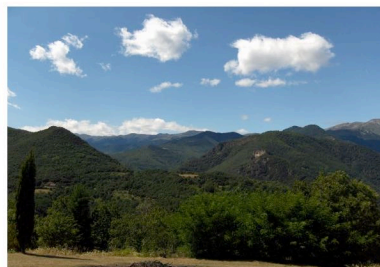


REVISION I



COMMUNE DE SERRALONGUE



4

REGLEMENT 4-1 PRESCRIPTIONS ECRITES

PLU approuvé – 26 septembre 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB	16
ZONE UE	22
ZONE UG	27
ZONE 1AU.....	30
ZONE 2AU.....	36

ZONE A.....	38
ZONE N.....	44

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Berser
Levrault

38

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de Serralongue tel que délimité sur le plan de zonage.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité

LES REGLES D'ORDRES PUBLIC DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME DEMEURENT APPLICABLES

R111-2

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.

R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



Contenu des destinations et sous-destinations des constructions - Arrêté du 10 novembre 2016 modifié par décret n°2020-78 du 31 janvier 2020

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du maraîcher, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : 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 : 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.
	Hôtels : 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 : 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.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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 : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Toute opération de construction, d'aménagement... peut-être assujettie au respect des servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU :

- Servitude AS1 relative à la protection des eaux potables et des eaux minérales
- Servitude AC1 relative aux monuments historiques inscrits et classés.
- Servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
- Servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.
- Servitude PM1 : Plans de Prévention des Risques Naturels.

PRISE EN COMPTE DU PRINCIPE DE PREVENTION

Il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte tenu des risques majeurs présents sur le territoire :

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions issues :

- du risque inondation (inondation et mouvements de terrains).
- du risque sismique. La commune figure en zone de sismicité modérée.

PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de

retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



LES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE

Les dispositions de la loi Montagne sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, la réalisation de remontées mécaniques et l'aménagement de pistes, l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation des minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Des exceptions au principe d'extension en continuité sont possibles après une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est

compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ADAPTATIONS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ASPECTS EXTERIEURS DES BATIMENTS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine...

Hors des périmètres de protection de 500 mètres, toutes les propositions contemporaines de constructions (matériaux, toitures, volumes) pourront être soumises à l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



CAS PARTICULIER DES VERANDAS

Les vérandas en extension de l'habitation pourront être traitées différemment du bâtiment principal et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans le règlement, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

LES CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable en mairie.

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles édictées dans le règlement.

MATERIAUX, PROCEDES OU DISPOSITIFS ECOLOGIQUEMENT PERFORMANTS

Est autorisée l'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants et les équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

ACCES

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

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

Aucun permis ne se sera délivré sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

VOIRIE

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

EAU PLUVIALE

Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
Affiché le 10/10/2022
ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

EAU POTABLE

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être acceptée :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, l'obligation d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau.

ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le service gestionnaire. Ces dispositifs devront être conçus de

manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022



ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

Caractère

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

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitations, de services, d'équipements et d'activités commerciales.

La zone est concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

- Habitation,
- Commerce et activité de service,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions nouvelles à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.

6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



Article UA-2 : Admis sous conditions

1. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravin et cours d'eau.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UA-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

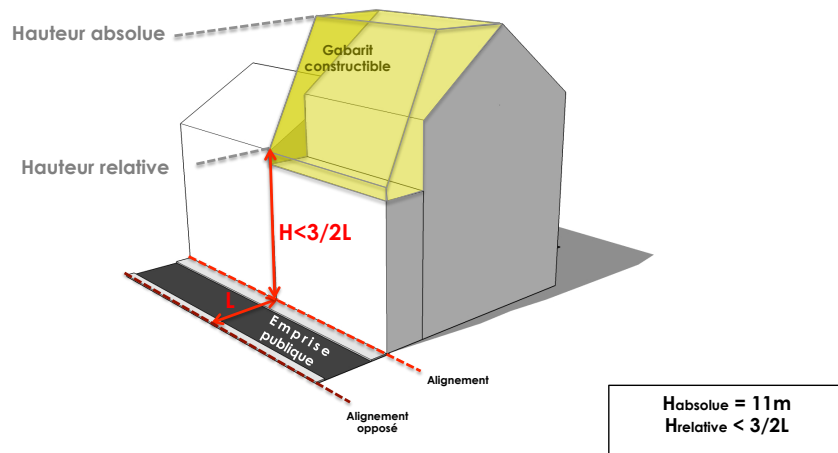
Sous section 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA-4: Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 3/2L$).



Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large

sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, la longueur d'alignement obligatoire.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 11 mètres.

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent toutes deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à la hauteur absolue, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Les constructions doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite sur voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

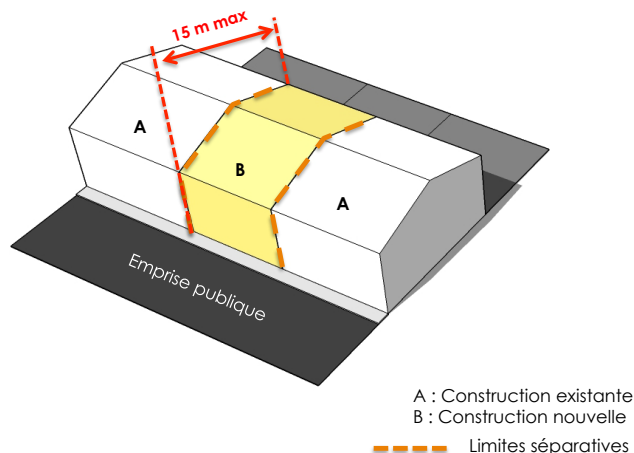
Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

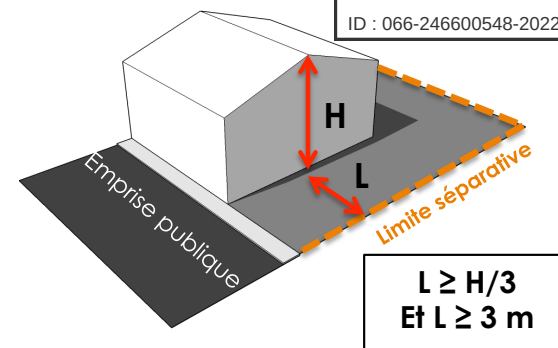
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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



Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
Affiché le 10/10/2022
ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, dans ce cas la longueur sur la limite séparative de la construction annexe ne doit pas dépasser 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

Article UA-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Formes et volumes

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

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures auront deux pentes sans décalage entre elles. Les toitures à 3 et 4 pentes sont interdites. La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Elles sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses sont interdites. Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1^{er} étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisées en zinc. En pied de descente, le « dauphin » devra être en fonte. Le PVC est interdit.

3. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Pour les constructions anciennes uniquement, les enduits à la chaux grasse ou rustique, très fin ou taloché, sont autorisés. Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

Il est interdit de remettre à nu une façade en pierre.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un

aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les ouvertures traditionnelles existantes (portes cochères par exemple) qui ne respectent pas ces proportions doivent être conservées. Les encadrements en pierre existants doivent être préservés.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou en métal sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol, de ne pas servir d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. En limite séparative, la construction annexe ne peut dépasser 6 mètres de longueur.

Les constructions annexes peuvent présenter des caractéristiques différentes de la construction principale (toiture, matériaux...), dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

7. Énergies renouvelables

Les dispositifs photovoltaïques sont interdits.

8. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

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

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

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

9. Adaptations

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

Article UA-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci devront faire l'objet d'une déclaration préalable

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

La hauteur sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Le grillage sera de couleur foncée de type gris, brun noir, vert, (le blanc, rouge... sont interdits). Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit ou réalisé en pierres locales.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

La topographie naturelle des terrains devra être conservée.

Article UA-7 : Stationnement

Au regard de la configuration du centre-ancien, il n'est pas imposé de places de stationnement dans la zone UA.

Toutefois, les places de stationnement existantes, garages... doivent être conservées. En cas de suppression d'un garage existant, il devra être réalisé une place de stationnement sur la parcelle du projet.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UA-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article UA-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

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

3. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



ZONE UB

Il s'agit des extensions du village composées principalement de constructions individuelles à usage d'habitation, mais également d'ensemble de constructions ou de hameaux sur le territoire.

Sont compris dans la zone UB : Can Guillamo, Case Minore, Le Grau et Casals.

La zone UB comprend deux secteurs UBa et UBb sur lesquels uniquement les garages sont autorisés. Entre ces deux secteurs, seules les caractéristiques urbaines et architecturales diffèrent.

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

- Habitation,
- Commerce et activité de service,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics,
- La sous destination : Bureau.

Les secteurs UBa et UBb sont destinés à recevoir des garages uniquement.

Article UB-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.

2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. Les activités artisanales incompa
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
10. Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Article UB-2 : Admis sous conditions

1. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Dans le secteur UBa, les garages sont admis sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres et d'avoir une profondeur de 8 mètres maximum.
6. Dans le secteur UBb, les garages sont admis sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres, de s'adosser contre le mur existant et d'avoir une profondeur de 6 mètres maximum.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UB-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

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

- 8,50 mètres dans la zone UB.
- 3,50 mètres en UBa et UBb.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté. En cas de travaux sur une construction existante dépassant cette hauteur, les travaux ne doivent pas augmenter la hauteur déjà existante.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Berser
Levrault

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UBa, les constructions autorisées peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBb, les constructions autorisées devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la voie publique, excepté par rapport à la rue Pierre Talrich où la distance minimum est de 4 mètres.

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

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées ;
- Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes ;
- Le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations ou de lotissements, dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite sur voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit sur une limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine existante ;
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit au moins être égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$).

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, dans ce cas la longueur sur la limite séparative de la construction annexe ne doit pas dépasser 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions annexes.

Article UB-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Formes et volumes

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

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures sont de préférence sur un terrain présentant une pente importante, la ligne de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les toitures terrasses accessibles et non accessibles sont autorisées à condition que leurs emprises ne dépassent pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1^{er} étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Dans le secteur UBa, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées et devront être obligatoirement végétalisées.

Dans le secteur UBb, les toitures seront obligatoirement en toit terrasse.

3. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Pour les constructions anciennes uniquement, les enduits à la chaux grasse ou rustique, très fin ou taloché, sont autorisés. Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

Il est interdit de remettre à nu une façade en pierre.

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

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les ouvertures traditionnelles existantes (portes cochères par exemple) qui ne respectent pas cette proportion doivent être conservées.

Les encadrements en pierre existants doivent être préservés.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol, de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et de ne pas servir d'habitation. En limite séparative, la construction annexe ne peut dépasser 6 mètres de longueur.

Les constructions annexes peuvent présenter des caractéristiques différentes de la construction principale (toiture, matériaux...), dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

7. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment. La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

8. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

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

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

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

9. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, (proposition contemporaine, volume, toiture terrasses, matériaux...), les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, y compris hors des périmètres de protection de 500 mètres.

Article UB-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

La hauteur sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Le grillage sera de couleur foncée de type gris, brun noir, vert, (le blanc, rouge... sont interdits). Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit ou réalisé en pierres locales.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau doivent être privilégiées.

Article UB-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même ou dans son environnement immédiat (art. L.151-33 Code de l'Urbanisme).

2. Stationnement de véhicules

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les autres destinations autorisées dans le secteur, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés, sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 50m² de surface de plancher.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Article UB-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

Sur le hameau Le Casals et sur le Village, pour les parcelles ayant un accès direct à la RD 44, des préconisations particulières peuvent être imposées après avis des services compétents.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article UB-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Sur les entités Village, Case Minore et Can Guillamo, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées

domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes.

Dans le reste de la zone UB, pour les parcelles identifiées dans les annexes sanitaires comme étant situées en dehors du zonage d'assainissement collectif, toute nouvelle construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de l'autorité compétente.

3. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités. Des constructions destinées à de l'habitat sont présentes. Il s'agit donc d'une zone mixte.

Deux zones UE sont identifiées, une au village, l'autre sur le Hameau de Galdares.

Une partie de cette zone située secteur Can Pelat devra être réalisée dans le respect des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sous section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

- Habitation, en lien avec une activité.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Article UE-1 : Destination et sous-destination interdites

1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
2. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.

3. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
6. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
7. Les constructions destinées au logement des animaux des exploitations agricoles et forestières.

Article UE-2 : Admis sous conditions

1. Sur le secteur Can Pelat, une partie de l'urbanisation sous réserve d'être réalisée dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à la condition d'être en lien avec une activité sur le secteur.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les constructions destinées au logement du matériel et des récoltes des exploitations agricoles et forestières, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Berser
Levraut

Article UE-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE-4: Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit sur une limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine existante.
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le

plus proche doit au moins être égale à moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
mètres ($L=H/2$).

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

Néant.

Article UE-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Formes et volumes

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

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

2. Toitures

Les toitures auront deux pentes sans décalage entre elles. Les toitures à 3 et 4 pentes sont interdites. La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Elles sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses accessibles et non accessibles sont autorisées à condition que leurs emprises ne dépassent pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1^{er} étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Berser
Levrault

3. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Pour les constructions anciennes uniquement, les enduits à la chaux grasse ou rustique, très fin ou taloché, sont autorisés. Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

Il est interdit de remettre à nu une façade en pierre.

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

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au financier consultable en Mairie.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol, de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et de ne pas servir d'habitation. En limite séparative, la construction annexe ne peut dépasser 6 mètres de longueur.

Les constructions annexes peuvent présenter des caractéristiques différentes de la construction principale (toiture, matériaux...), dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

7. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment. La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

8. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

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

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

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

9. Les zones de stockages extérieures

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres.

L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel.

10. Adaptations

Dans le cas de construction de type industriel (bardages métalliques, bac acier en toiture...) ou témoignant d'une recherche architecturale, (proposition contemporaine, volume, toiture terrasses, matériaux...), les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, y compris hors des périmètres de protection de 500 mètres.

Article UE-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

La hauteur sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur.
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Le grillage sera de couleur foncée de type gris, brun noir, vert, (le blanc, rouge... sont interdits). Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit ou réalisé en pierres locales.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Article UE-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même ou dans son environnement immédiat (art. L.151-33 CU).

2. Stationnement de véhicules

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les autres destinations autorisées dans le secteur, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés, sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 50m² de surface de plancher.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UE-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

Pour les accès directs sur la RD 44 des préconisations particulières peuvent être imposées après avis des services compétents.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article UE-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Cf. dispositions générales.

Dans la zone UE du village, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



ZONE UG

Il s'agit d'une zone correspondant aux bâtiments, équipements et aménagements existants du Mas de Falgos. Elle regroupe l'ensemble des structures d'hébergement, les équipements touristiques liés au Domaine de Falgos.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UG est destinée :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UG-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
5. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

Article UG-2 : Admis sous conditions

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

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
5. Les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve d'être en lien avec l'activité du Domaine.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs en lien avec l'activité du domaine.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, en lien avec l'activité du domaine.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UG-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UG-4: Volumétrie et implantation des constructions

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Berser
Levraut

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur le Mas de Falgos à la date d'approbation du PLU.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

Néant.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

Article UG-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le Mas de Falgos bénéficie d'un cadre environnemental et paysager exceptionnel. Toutes les constructions, aménagements, extensions autorisées doivent s'inscrire dans une démarche architecturale de qualité.

Le développement d'une architecture contemporaine est admis dans le choix des matériaux utilisés. Outre les matériaux bruts qui sont admis

(bois, béton, pierre locale, verre), la couleur des enduits devra être choisie dans le nuancier disponible en mairie.

Les volumes des constructions devront être simples et permettre une mise en valeur du volume simple du mas d'origine.

Aucune forme de toiture n'est interdite, seule l'intégration à l'environnement paysager doit être étudiée pour assurer une cohérence globale des constructions.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment. La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

Article UG-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Le grillage sera de couleur foncée de type gris, brun noir, vert, (le blanc, rouge... sont interdits). Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit ou réalisé en pierres locales.

2. Surfaces non construites

Dans le respect du site exceptionnel du Mas de Falgos, tout aménagement devra limiter l'imperméabilisation des sols et traiter de manière qualitative les abords des constructions.

Article UG-7 : Stationnement

Pour les destinations autorisées dans le secteur, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par les activités.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UG-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article UG-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Cf. dispositions générales.

2. Eaux usées

Cf. dispositions générales.

3. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales.

ZONE 1AU

Caractère

Il s'agit de zones destinées à recevoir à court/moyen terme l'implantation d'une urbanisation à caractère principalement d'habitat.

Cette zone comprend deux secteurs :

- 1AUa correspondant au secteur Can Pelat Sud.
- 1AUb correspondant aux secteurs Talrich et Can Pelat Nord.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée dans le respect des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones 1AU sont destinées à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activité de service.

Article 1AU-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les exploitations agricole et forestière.

2. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Article 1AU-2 : Admis sous conditions

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
2. Le secteur 1AUa devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 1AU-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
Affiché le 10/10/2022
ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie :

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur de toute construction ne peut excéder 7,00 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Les constructions directement accessibles depuis les voies existantes doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance comprise entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum.

Le long des voies intérieures ou de voies nouvelles, l'implantation des constructions est autorisée en alignement sur les voies et emprises publiques.

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite sur voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance comprise entre 3 mètres minimum et 6 mètres maximum.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes sont autorisées en limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser 6 mètres de longueur sur la limite.

Dans le secteur 1AUb, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

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

Néant.

Article 1AU-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Formes et volumes

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

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur 1AUa, la volumétrie des constructions doit être simple, épurée et contemporaine. Elle sera soit unitaire avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou en emboitements.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures auront deux pentes sans décalage entre elles. Les toitures à 3 et 4 pentes sont interdites. La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Elles sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses accessibles et non accessibles sont autorisées à condition que leurs emprises ne dépassent pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1^{er} étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Dans le secteur 1AUa, les toitures doivent être traitées en toitures terrasses. Elles peuvent être accessibles. Les revêtements des toitures terrasses seront de teinte rouge ou grise. Elles pourront être protégées par

une couche de gravillon de teinte grise, ou végétalisées. Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les chutes.

3. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes, devront être traités avec le même soin et en harmonie.

Dans le secteur 1AUa, les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition taloché ou grattée fin est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits.
- Pierre naturelle locale d'une épaisseur de 5 cm minimum.
- D'autres types de parements (bois, métal...) ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 50% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) :
 - Béton brut ou enduit, béton matricé.
 - Bois naturel de type mélèze ou douglas.
 - Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries/fermetures, deux teintes sont autorisées au maximum par construction. Les huisseries devront être d'une seule couleur par construction.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol, de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et de ne pas servir d'habitation.

Les constructions annexes peuvent présenter des caractéristiques différentes de la construction principale (toiture, matériaux...), dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions existantes.

7. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment. La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

8. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

Berser
Levrault

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

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

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

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

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet.

9. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, (proposition contemporaine, volume, toiture terrasses, matériaux...), les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, y compris hors des périmètres de protection de 500 mètres.

Article 1AU-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

La hauteur sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Le grillage sera de couleur foncée de type gris, brun noir, vert, (le blanc, rouge... sont interdits). Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit ou réalisé en pierres locales.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les aires de stationnement devront être traitées de préférence en matériaux perméables.

Les terrains devront être travaillés de manière à respecter le terrain naturel. Les terrassements et l'imperméabilisation devront être limités aux accès et aux circulations indispensables à la construction.

Article 1AU-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même ou dans son environnement immédiat (art. L.151-33 Code de l'Urbanisme).

2. Stationnement de véhicules

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour les autres destinations autorisées, la place de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés, sans pouvoir être inférieur à 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement devront être traitées de préférence en matériaux perméables.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1AU-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

Dans le secteur 1AUa, tout accès aux lots depuis le Chemin de Can Pelat est interdit.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

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

Article 1AU-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Cf. dispositions générales.

2. Eaux usées

Cf. dispositions générales.

3. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain. Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à long terme, après adaptation du document d'urbanisme.

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone 2AU sera destinée à recevoir principalement la destination suivante :

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Commerce et activité de service.

Article 2AU-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
2. Les exploitations agricoles et forestières.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Article 2AU-2 : Admis sous conditions

1. Toute urbanisation après adaptation du document d'urbanisme.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.

Article 2AU-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AU-4: Volumétrie et implantation des constructions

Néant

Article 2AU-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Néant

Article 2AU-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Néant.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



Article 2AU-7 : Stationnement

Néant.

Cf. dispositions générales.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022
Reçu en préfecture le 10/10/2022
Affiché le 10/10/2022
ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article 2AU-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Article 2AU-9 : Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales.

Article 2AU-7 : Stationnement

Cf. dispositions générales.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article 2AU-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Article 2AU-9 : Desserte par les réseaux

ZONE A

Caractère

Sont 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.

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sous section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone A est destinée à recevoir principalement :

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

Article A-1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Les habitations exceptées celles respectant les conditions de l'article A-2.
2. Les commerces et activités de service.
3. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les murs de clôtures.
6. Les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau.
7. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
8. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et de terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
11. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

Article A-2 : Admis sous conditions

1. Les installations et constructions nouvelles sous réserve de respecter les dispositions de la loi Montagne :
 - si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
 - si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve également :
 - o D'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
 - o D'être réalisées postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
 - o D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contigües à ces derniers.
 - o Ou à défaut à proximité immédiate.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE





4. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :

- Pour les extensions :

- o Ne pas créer de logement supplémentaire.
- o Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation de l'article A-4.
- o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
- o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- o Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension).

- Pour les annexes :

- o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- o Aucune création de logement supplémentaire.
- o Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- o Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- o Ne pas représenter une surface de plancher de plus de 15 m².
- o Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
- o Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU,

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

6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

7. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.

8. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.

9. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage.

10. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.

11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique

détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante, ou de relief très tourmenté, ou lors d'une restauration ou d'aménagement de bâtiment existant ou lorsque des prescriptions techniques le justifient.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance supérieure à 15 mètres.

Toutefois, une adaptation pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des bâtiments existants et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à cette limite à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'aménagement de

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

10. Formes et volumes

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

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

11. Toitures

Les toitures sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures sont de préférence à deux pentes. Dans le cas de terrain présentant une pente importante, la ligne de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les toitures terrasses accessibles et non accessibles sont autorisées à condition que leurs emprises ne dépassent pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1^{er} étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels, hangars...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

12. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Pour les constructions anciennes uniquement, les enduits à la chaux grasse ou rustique, très fin ou taloché, sont autorisés. Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

Il est interdit de remettre à nu une façade en pierre.

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

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels, hangars...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics d'autres matériaux de façades pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

13. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus adapté à la mesure à percevoir de la perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les ouvertures traditionnelles existantes (portes cochères par exemple) qui ne respectent pas ces proportions doivent être conservées. Les encadrements en pierre existants doivent être préservés.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

Pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole, autres que l'habitation, les grandes ouvertures sont admises sous réserve que leurs proportions assurent leur intégration au volume bâti.

14. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

15. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment. La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

16. Dispositions diverses

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

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

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

17. Adaptations

Dans le cas d'extension de construction témoignant d'une recherche architecturale, (proposition contemporaine, volume, toiture terrasses, matériaux...), les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, y compris hors des périmètres de protection de 500 mètres.

Article A-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables et permettre un déplacement de la faune.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert, (le blanc, rouge, orange, jaune, une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les murs de clôtures sont interdits en zone Agricole.

Les clôtures existantes en pierres devront être préservées.

2. Surfaces non construites

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires. Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le débroussaillage de 50 mètres autour des habitations est obligatoire.

Article A-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Stationnement de véhicules

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

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article A-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article A-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable et assainissement

Un terrain est regardé comme desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité, lorsque ces réseaux sont situés à proximité immédiate du terrain, à une distance n'excédant pas 30 mètres de la limite séparative ou de la limite avec la voie publique, et qu'aucuns travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité n'est nécessaire pour son alimentation.

Toute construction ou installation dont les caractéristiques et la destination, impliquent un besoin en eau potable, assainissement et/ou électricité, doit être directement desservi par les réseaux publics.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être

déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue de ce point de captage devra être traitée et susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

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

3. Réseaux divers

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

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

ZONE N

Caractère

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

La Zone N comprend le secteur NG correspondant à l'espace de loisirs dédié au parcours de Golf de Falgos.

La zone est en partie concernée par des périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

- Exploitation agricole et forestière.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le secteur NG est destiné au parcours de golf et tout aménagement ou construction nécessaires à son fonctionnement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



Article N-1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Les habitations exceptées celles respectant les conditions de l'article N-2.
2. Les commerces et activités de service excepté celles respectant les conditions de l'article N-2.
3. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires excepté pour le secteur NG.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs nouvelles excepté celles en lien direct avec l'activité économique du Domaine de Falgos.
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
9. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
10. Les murs de clôtures.
11. Les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau.

Article N-2 : Admis sous conditions

1. Les installations et constructions nouvelles sous réserve de respecter les dispositions de la loi Montagne :
 - si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
 - si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles

avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve également :

- D'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
- D'être réalisées postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
- D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contigües à ces derniers.
- Ou à défaut à proximité immédiate.

4. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :

- Pour les extensions :

- Ne pas créer de logement supplémentaire.
- Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation de l'article N-4.
- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
- Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m² de surface totale

de plancher après travaux (existant + extension).

- Pour les annexes :

- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
 - Aucune création de logement supplémentaire.
 - Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
 - Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - Ne pas représenter une surface de plancher de plus de 15 m².
 - Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
 - Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU,
 -
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.
8. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
9. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage.
10. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.
11. Dans le secteur NG, tout aménagement ou construction nécessaires au fonctionnement, l'entretien du parcours de golf et de l'activité globale du Domaine.
12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N-4: Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante, ou de relief très tourmenté, ou lors d'une restauration ou d'aménagement de bâtiment existant ou lorsque des prescriptions techniques le justifient.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance supérieure à 15 mètres.

Toutefois, une adaptation pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des

bâtiments existants et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE



3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à cette limite, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes.

Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Formes et volumes

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

Les volumes auront des formes rappelant le parallélépipède rectangle.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

2. Toitures

Les toitures sont couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Les toitures sont de préférence à deux pentes. Dans le cas de terrain présentant une pente importante, la ligne de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les acrotères occultant les versants des couvertures sont interdits.

Les toitures terrasses accessibles et non accessibles sont autorisées à condition que leurs emprises ne dépassent pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les terrasses sont admises sur volume plein et sous réserve d'être situées au 1^{er} étage maximum. La surface de la terrasse ne pourra pas excéder la surface d'un pan de toiture.

Pour les constructions à usage agricole et forestier et les équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

3. Façades

La finition des façades devra être en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté très fin. La finition du crépi écrasé ou projeté est interdite.

Pour les constructions anciennes uniquement, les enduits à la chaux grasse ou rustique, très fin ou taloché, sont autorisés. Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

Il est interdit de remettre à nu une façade en pierre.

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

Pour les constructions à usage agricole et forestier (serres, tunnels, hangars...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics d'autres

matériaux de façades pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le 10/10/2022

ID : 066-246600548-20220926-D182_2022-DE

Berser
Levraut

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les ouvertures traditionnelles existantes (portes cochères par exemple) qui ne respectent pas ces proportions doivent être conservées. Les encadrements en pierre existants doivent être préservés.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

Pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole, autres que l'habitation, les grandes ouvertures sont admises sous réserve que leurs proportions assurent leur intégration au volume bâti.

5. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux dès la conception du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue.

Les panneaux solaires seront disposés sur deux rangs maximum en bas de la couverture au niveau de la gouttière sur la largeur du bâtiment. La teinte des panneaux devra être d'un rouge se rapprochant au plus près de la couleur des tuiles et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

7. Dispositions diverses

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

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

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

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, (proposition contemporaine, volume, toiture terrasses, matériaux...), les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, y compris hors des périmètres de protection de 500 mètres.

Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs ne doivent pas empêcher un déplacement de la faune).

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

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

Les murs de clôtures sont interdits en zone Naturelle.

Les clôtures existantes en pierres devront être préservées.

2. Surfaces non construites

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Le débroussaillage de 50 mètres autour des habitations est obligatoire.

Article N-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Stationnement de véhicules

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

Sous section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réserves

Article N-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Cf. dispositions générales.

2. Voirie

Cf. dispositions générales.

Article N-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable et assainissement

Un terrain est regardé comme desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité, lorsque ces réseaux sont situés à proximité immédiate du terrain, à une distance n'excédant pas 30 mètres de la limite séparative ou de la limite avec la voie publique, et qu'aucuns travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité n'est nécessaire pour son alimentation.

Toute construction ou installation dont les caractéristiques et la destination, impliquent un besoin en eau potable, assainissement et/ou électricité, doit être directement desservi par les réseaux publics.

En cas d'impossibilité technique de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

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

3. Réseaux divers

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

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