

Département des Pyrénées-Orientales



Amélie
les Bains - Palalda - Montalba
La Station Reine

Ville d'Amélie-les-Bains
Palalda - Montalba
Els Banys Palaldà



Communauté de Communes du
HAUT VALLESPİR

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par ~~ccc~~ le : 25/09/2012



Modification Simplifiée PLU n°03

Pièce 2

Règlement

Modification simplifiée du PLU n°1 approuvée par
ccc : le 03/02/2022

Modification Simplifiée du PLU n°2 approuvée par dcc :
le 11 décembre 2025

Modification Simplifiée du PLUn°3 approuvée par dcc :
le 29 janvier 2026



Première Station Thermale et Climatique des Pyrénées
Hôtel de Ville - 5, rue des Thermes BPA - 66112 Amélie-les-Bains Cedex
Tél. 04 68 39 00 24 - Fax. 04 68 39 06 46 • www.amelie-les-bains.com



SOMMAIRE

Informations générales	Page 5
Rappels	Page 7
TITRE I	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Page 9
UAA	Page 10
UA	Page 16
UB	Page 22
UC	Page 28
UD	Page 34
UE	Page 40
UF	Page 45
UG	Page 51
UH	Page 57
UI	Page 63
UJ	Page 66
UK	Page 73
TITRE II	
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER	Page 78
1AU	Page 79
2AU	Page 85
TITRE III	
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES	Page 88
A	Page 89
TITRE IV	
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES	Page 94
N	Page 95

INFORMATIONS GENERALES

% CHAMP D'APPLICATION DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AMELIE LES BAINS – PALALDA - MONTALBA.

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

% INDICATIONS FIGURANT SUR LES PLANS DE ZONAGE :

Dans les zones U et AU

- a) Le périmètre de droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil municipal du 28 mars 1991 complété par la délibération du 17 mars 2009 (zones U + AU, hors lotissements approuvés et ZAD approuvés).
- b) Les servitudes au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :
 - Servitude visant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
 - Servitude visant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - Servitude visant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
 - Servitude visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale
- c) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts tels que définis sur les plans de zonage et décrits dans les annexes du PLU, aux emplacements réservés.

‰ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ; en zones à urbaniser ; en zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 1 sont :
 - a) La zone dense de construction en ordre continu repérée par l'indice UAA au plan. Elle comprend le secteur UAAa
 - b) La zone dense de construction en ordre continu repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend les secteurs UAa.
 - c) La zone aérée de construction en ordre discontinu par l'indice UB au plan. Elle comprend le secteur UBa.
 - d) La zone aérée de construction en ordre discontinu par l'indice UC au plan. Elle comprend le secteur UCa, UCb et UCe.
 - e) La zone de construction en ordre continu par l'indice UD au plan.
 - f) La zone d'activités repérée par l'indice UE au plan.
 - g) La zone repérée par l'indice UF au plan. Elle comprend les secteurs UFa et UFb
 - h) La zone aérée de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UG au plan.
 - i) La zone aérée de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UH au plan.
 - j) La zone réservée aux campings et caravanings repérés par l'indice UI au plan.
 - k) La zone dense de constructions groupées en ordre continu repérée par l'indice UJ au plan.
 - l) La zone correspondant au site de l'ancien hôpital thermal militaire devant accueillir un ou plusieurs projets de reconversion à enjeu de développement économique et touristique. Cette zone est repérée par l'indice UK au plan. Elle comprend le secteur UKa.
2. Les zones à urbaniser et non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 sont :
 - a) La zone d'urbanisation repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc
 - b) La zone d'urbanisation à terme repérée par l'indice 2AU au plan.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 sont :
 - a) La zone agricole repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aa et Aj.
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 sont :
 - a) La zone naturelle et forestière repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs Na; Nfo et NRf.

RAPPELS

OBLIGATIONS AVANT TOUT COMMENCEMENT DE TRAVAUX, D'AMENAGEMENTS OU DE CONSTRUCTIONS :

Déclaration Préalable
Permis de construire, Permis d'aménager
Permis de démolir
Déclaration d'alignement de voirie et emprise sur les voies publiques

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

PPR approuvé le 26 juillet 2006
Risques technologiques : risque minier.

OBLIGATION EN MATIERE DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Voir réglementation en informations utiles.

OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT : PREVENTION DES INCENDIES DE FORET :

Il est rappelé que conformément à l'arrêté préfectoral du 18/03/2004 :

(Cet arrêté est annexé au dossier de PLU, aux informations utiles)

Tous les ans, avant le 15 avril, les propriétaires ou leur ayant droits, ont obligation de d'effectuer les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé, sur une profondeur de 50 mètres, de leurs terrains situés à moins de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :

- a) abord des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cas des communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les zones d'urbanisation diffuse.
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.315-1 et L.322-2 du code de l'urbanisme (zone d'aménagement concerté, lotissements, associations foncières urbaines).
- d) Terrains mentionnés à l'article L.443-1 du code de l'urbanisme (terrains de camping et de stationnement des caravanes).
- e) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE CONSTRUCTION MISE EN SECURITE DES PISCINES :

La construction d'une piscine et soumise à :

- **Aucune formalité** au titre du Code de l'Urbanisme si la piscine remplit les conditions suivantes :
 - bassin dont la surface est inférieure à 10 m²
 - piscine non couverte ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m
- **Déclaration préalable** si la piscine remplit les conditions suivantes :
 - bassin dont la surface est comprise entre 10 m² et 100 m²
 - piscine non couverte ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m
- **Permis de Construire** si la piscine remplit l'une des conditions suivantes :
 - bassin dont la surface est supérieur à 100 m²
 - piscine couverte (dont la hauteur de la couverture dépasse 1,80 m), quelle que soit la surface du bassin.

Pour tout usage autre que personnel ou familial, une déclaration doit être déposée en mairie justifiant que l'installation satisfait aux normes d'hygiène et de sécurité selon l'article L.1332-1 du code de la santé publique.

Les piscines (enterrées et non closes) à usage individuel ou collectif doivent être équipées d'un dispositif de sécurité normalisé à partir du 1^{er} janvier 2004 et au plus tard le 1^{er} janvier 2006 pour les piscines existantes non équipées.

LOTISSEMENTS APPROUVES DEPUIS PLUS DE DIX ANS. D O N T LES REGLES D'URBANISME ONT ETE MAINTENUES :

NEANT

TITRE I

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones Urbaines « U »

Elles correspondent aux terrains où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

Elles se divisent de la manière suivante :

UAA, correspondant au centre historique de PALALDA, au quartier de l'ESCALDADOU ainsi qu'au hameau de MONTALBA et au groupe d'habitations du mas Pagris.

UA, se rapportant au centre urbain d'Amélie, au quartier des Bains, du Faubourg, du Camps de San Marti et à l'avenue Général De Gaulle.

UB, correspondant au centre ville au-dessus de la rue des Ecoles et de la rue des Thermes, ainsi qu'aux quartiers de l'Oratori, du Maroc, de la Petite Provence, de Super Amélie Nord et de Can Cliquettes.

UC, correspondant aux quartiers Lou Casteil, Super Amélie Sud, Camps del Malcion, Les Hortes, Pas del Gau, ainsi qu'au Mas Alday.

UD, correspondant à un projet de logements sociaux.

UE, se trouve dans le quartier Can cliquettes.

UF, se rapportant au Camps de las Basses.

UG, correspondant aux Quartiers Can cliquettes, Els Gaus Nord, Mas Alday, Haut et Bas de Palalda.

UH, se rapportant au lieu-dit «L'Agude» et à La Petite Provence.

UI, correspondant aux quartiers nord et sud Els Gaus.

UJ, correspondant quartier du Mas Alday.

UK, correspondant à l'Ancien hôpital thermal des armées ainsi qu'au centre socioculturel (chapelle).

CHAPITRE I

ZONE UAA

Ces zones concernent les sites historiques situés en centre urbain, soit :

- Le vieux village de PALALDA,
- Le vieux quartier de l'ESCALDADOU,
- Le hameau de MONTALBA
- Le groupe d'habitations du mas Pagris.

Leur vocation est mixte, elles sont destinées à accueillir de l'habitat individuel et collectif, des équipements et des services publics, de l'artisanat, des bureaux et des commerces de proximité.

Le vieux village de PALALDA comprend le site médiéval inscrit répertorié dans les servitudes d'utilité publique.

Des emplacements réservés figurent dans le plan de zonage.

Elle comprend les secteurs UAAa, où les raccordements à l'eau potable et l'assainissement ne sont pas obligatoires.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UAA.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement excepté celles soumises à conditions citées à l'article 2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- 9 Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- 10 Les opérations d'ensemble à vocation industrielle.
- 11 Les décharges.

ARTICLE UAA.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UAA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter dans le PPR joint en annexe du PLU
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. le changement de destination des garages à la condition qu'il soit justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU.
6. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UAA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE UAA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

- a. pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9, notamment les articles R.2224-22 à R.2224 -22-6 du code général des collectivités territoriales, du Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article 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 accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

- c. pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215- 13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant :

- les travaux de dérivation des eaux;
- l'instauration des périmètres de protection

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7 seront nécessaires.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les secteurs UAAa, les constructions qui pour des raisons techniques, ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement pourront bénéficier d'un dispositif autonome dans les conditions réglementaires. Les pétitionnaires devront présenter une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans le milieu naturel.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UAA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE UAA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques, sauf concernant les constructions et aménagements liés à des emplacements réservés figurant aux pièces graphiques.

ARTICLE UAA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - a) Le terrain voisin n'est pas construit et son propriétaire s'engage à ne pas édifier en limite séparative.
 - b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas 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 être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.
3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.

ARTICLE UAA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UAA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UAA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur**

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 16 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé, hormis pour le village de Palalda où la hauteur maximale est portée à 13,5 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- c) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UAA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal en terre cuite rouge non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
2. La ligne de pente des toitures doit être de 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UAA.10 du présent règlement
3. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.
5. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis ou exécutés à pierre à vues à la chaux naturelle. Leur teinte doit être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés
6. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur mur de façades.
7. Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux.
8. Les contrevents doivent être à lames verticales, en applique sur les façades.
9. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
10. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.

11. Des conditions différentes pourront être acceptées pour les bâtiments publics et de services publics.

ARTICLE UAA.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE UAA.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UAA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II

ZONE UA

Ces zones concernent le centre urbain d'Amélie et tout ou partie des quartiers des Bains, du Camps de San Marti et du Faubourg, dont l'avenue Général de Gaulle.

Leur vocation est mixte, destinées à de l'habitat, de l'hébergement touristique, des équipements et services publics, de l'artisanat, des bureaux et des commerces et des établissements de soins et de santé.

Le centre d'Amélie comprend le site classé des thermes romains (bains) et le site inscrit du parc des thermes romains répertoriés dans les servitudes d'utilité publique.

Elles comprennent les secteurs UAa.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

Des emplacements réservés figurent dans les pièces graphiques.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UA.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les opérations d'ensemble à vocation industrielle.
11. Les décharges.

ARTICLE UA.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Le changement de destination des garages à la condition qu'il soit justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU.
6. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques, sauf pour le quai Bosch où les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres et, pour l'avenue du Vallespir, où les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :
 - a) Le terrain voisin n'est pas construit.
 - b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas 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 être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.
4. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
5. Des conditions différentes peuvent être autorisées dans le secteur UAa.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur**

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 16 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Des conditions différentes pourront être acceptées pour les bâtiments publics et de services publics.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée
- e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

- 1. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques
- 2. La ligne de pente des toitures doit être de 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UA.10 du présent règlement
- 3. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
- 4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.
- 5. Les toitures terrasses végétalisées et les toitures utilisant un système de récupération des eaux pluviales sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- 6. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis ou exécutés à pierre à vues avec un mortier à la chaux naturelle. Leur teinte doit être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.

7. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur mur de façades.
8. Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux.
9. Les contrevents doivent être à lames verticales, en bois, en applique sur les façades.
10. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
11. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
12. Des conditions différentes pourront être acceptées pour les bâtiments publics et de services publics.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

ZONE UB

Ces zones concernent les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics. Ces quartiers sont :

- le centre ville au dessus de la rue des Ecoles et de la rue des Thermes dans lequel on retrouve de l'habitat collectif majoritairement et des équipements publics : écoles, cimetière...
- Le quartier de l'Oratori, dans le méandre du Tech voué à de l'habitat individuel et collectif.
- Les quartiers Super Amélie Nord et Can Cliquettes, voués à de l'habitat individuel et collectif, l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics.
- Les quartiers du Maroc et de la Petite Provence, sur la rive gauche du Tech et abritent des équipements et services de sports et de loisirs dont certains sont liés à la proximité du Tech.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

Des emplacements réservés sont inscrits dans les pièces graphiques.

Elle comprend le secteur UBa situé à l'oratori et concerné par du risque naturel d'inondation nécessitant un coefficient d'emprise au sol différent.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UB.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UB.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières
9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les opérations d'ensemble à vocation industrielle.
11. Les décharges.

ARTICLE UB.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UB.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Le changement de destination des garages à la condition qu'il soit justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU.
6. A condition que leur surface totale de plancher n'excède pas 200 m², et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, la création de constructions destinées à recevoir des commerces de détail, ainsi que des activités artisanales est permise. Sous réserve que la Surface de Plancher n'excède pas 500 m², la création de constructions à usage de bureaux est permise.
7. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

3. Les voies nouvelles carrossables doivent mesurer au moins 6 mètres de large.
4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de long et doivent comprendre une palette de retournement.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour la RD 618, où cette distance est portée à 10,50 mètres de l'axe ainsi que pour la RD115, où cette distance est portée à 15 mètres de l'axe.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions ou des lotissements différemment édifiés, ou encore lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour les bâtiments publics et de services publics.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

2. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.
3. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
4. Les piscines peuvent s'implanter à 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UBa de l'Oratori, conformément au règlement du PPR, l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 25 % de la surface de la parcelle.
2. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder 16,00 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé, sauf pour les constructions à usage d'activité ou cette hauteur est ramenée à 13,00 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment devra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
3. La pente des toitures doit avoir 2 à 3 pentes entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardin pourront être construits en bois ou en métal.
5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
6. Les toitures terrasses végétalisées et les toitures utilisant un système de récupération des eaux pluviales sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.
7. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
8. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis ou enduit à la chaux. Leur teinte doit être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés
9. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
10. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
11. Des conditions différentes pourront être acceptées pour les bâtiments publics et de services publics.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1. Dispositions particulières**

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV

ZONE UC

Ces zones concernent les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat individuel ou collectif, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics, des équipements collectifs, des équipements scolaires et périscolaires, des établissements sociaux et médico-sociaux.

La zone UC correspond aux lieux-dits Lou Casteil, Super Amélie Sud, Camps del Malcion, Les Hortes, Pas del Gau et au Mas Alday.

Le secteur UCa correspond au lotissement Canigou ainsi qu'une partie du quartier Super Amélie Sud.

Le secteur UCb correspond au quartier Lou Casteil soumis à étude géologique.

Le secteur UCe : correspond au secteur d'habitations et de gîtes à Can del Malcion.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

Des emplacements réservés sont inscrits dans les pièces graphiques.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles à la rubrique correspondante.

ARTICLE UC.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UC.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les opérations d'ensemble à vocation industrielle.
11. Les décharges.

ARTICLE UC.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. le changement de destination des garages à la condition qu'il soit justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU.
6. A condition que leur surface totale de plancher n'excède pas 200 m², et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, la création de constructions destinées à recevoir des commerces de détail, ainsi que des activités artisanales est permise.
7. Sous réserve que la Surface de Plancher n'excède pas 500 m², la création de constructions à usage de bureaux est permise.
8. Dans le secteur UCb, toute implantation de construction est soumise à une étude géologique préalable.
9. Dans le secteur UCe, l'aménagement et la création de gîtes.
10. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 6 mètres de large.
4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour la RD618, où cette distance est portée à 10,50 mètres de l'axe.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions ou des lotissements différemment édifiés, ou encore lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Dans le secteur des anciens lotissements Le Canigou 2, Le Canigou 2-1 et Le Canigou 2-2, des conditions différentes d'édification peuvent être exceptionnellement acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions.
4. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
5. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) En secteur UCa, elle ne peut excéder 11 mètres, hormis pour l'hébergement hôtelier où la hauteur est limitée à 14 mètres hors tout.
- c) En secteur UCe, elle est limitée à 8 mètres hors tout.
- d) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- e) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
3. La pente des toitures doit avoir 2 à 3 pentes entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement.
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardin pourront être construits en bois ou en métal.
5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
6. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
7. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis ou enduit à la chaux. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés
8. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
9. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
10. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
11. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1. Dispositions particulières**

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements ou de gîte

2. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE V

ZONE UD

Cette zone concerne le secteur de la Civadère, dans les hauts de l'Oratori.

La zone est réservée à la réalisation d'un programme de logements sociaux et d'équipements publics.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UD.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UD.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les opérations d'ensemble à vocation industrielle.
11. Les décharges.

ARTICLE UD.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UD.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.

ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions ou des lotissements différemment édifiés, ou encore lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Un bâtiment devra être aligné sur au moins l'une des limites séparatives.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
3. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
4. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
5. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur :**

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

- 1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
- 2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
- 3. La pente des toitures doit avoir 2 à 3 pentes entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement.
- 4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardin pourront être construits en bois ou en métal.
- 5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.

6. Les toitures terrasses végétalisées et les toitures utilisant un système de récupération des eaux pluviales sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.
7. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
8. Les façades et les murs de clôture doivent être entièrement crépis ou enduit à la chaux. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés
9. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
10. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UD.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VI

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UE.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UE.2.
3. Les établissements d'enseignement, culturels, sportifs.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévues aux paragraphes b et c de l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
8. La création de villages de vacances, d'hôtels, de motels, de gîtes ruraux et d'installations à caractère touristique.
9. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
10. Les décharges.

ARTICLE UE.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UE.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.

2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
4. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
5. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 10 mètres de large.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

- a) Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuración appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires seront réalisés de manière à garantir le libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués).

4. Réseaux divers

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres comptée à partir de l'axe de la voie, sauf pour la RD1 15, où cette distance est portée à 15 mètres de l'axe.
2. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L > H/2$).
2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin, sous réserve des mesures indispensables en matière de protection contre la propagation des incendies.
4. ~~Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.~~

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur absolue
 - a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ou bureaux ne peut excéder 8 mètres hors tout.
 - b) Pour les autres constructions, cette hauteur est portée à 22 mètres hors tout.
 - c) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- c) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Formes

- a) Les pignons doivent suivre la pente des couvertures.
- b) Les pignons à redans sont interdits.

2. Matériaux

- a) De façade : crépis fin ou taloché, ou bardage.
- b) De toiture :
 - les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges,
 - pour les bâtiments autres que l'habitation (dépôts, hangars, etc. ...) de plus de 100 m² hors œuvre, la toiture en tuile canal n'est pas imposée, mais devra être de couleur rouge.

3. Couleurs

Nuancier déposé en mairie.

4. Divers

Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10 du présent règlement.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- c) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- d) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Cette zone concerne les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics.

Cette zone est en cours d'urbanisation, les aménagements nécessaires ayant été réalisés ou sont en cours.

Se reporter au règlement du lotissement dès lors qu'il date de moins de dix ans.

Elle comprend le secteur UFa voué à une opération d'ensemble.

Elle comprend le secteur UFb qui est destiné à de l'habitat et des gîtes.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UF.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UF.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières
9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les lotissements industriels.
11. Les décharges.

ARTICLE UF.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Dans le secteur UFa seules les opérations groupées sont autorisées.
5. Dans le secteur UFb, l'aménagement et la création de gîtes.
6. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaire au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès
 - a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
 - b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.
 - c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - f) Un seul accès est autorisé par parcelle.
 - g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne pourront en aucun cas être inférieures à une largeur de 8 mètres et comporteront 2 trottoirs de 1,5 mètre minimum.
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles ne pourront excéder une longueur de 50 mètres.
- d) Le secteur UFa est réservé à une opération groupée portant sur l'intégralité du secteur. Cette opération groupée peut constituer une opération autonome, ou constituer un liât spécifique d'une opération plus vaste.

ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations ou utilisation du sol admis dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L35-8 du code de la santé.
- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- d) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant

ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Toutefois, ce recul ne devra pas mettre en péril la sécurité et la visibilité.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées le long des voies intérieures, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale, ainsi que dans le cas de travaux de restauration ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées, à l'intérieur et lors de la création, des lotissements et des groupes d'habitations, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
4. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UF.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, 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 8 mètres ($L > H+H'/2$). Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. 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.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 mètres dans la zone UF.
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé.
- c) Dans le secteur UFa, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.
- d) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
3. La pente des toitures doit être comprise entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.
5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
6. Dans le secteur UFa, les toitures terrasses végétalisées et les toitures utilisant un système de récupération des eaux pluviales sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.
7. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
8. Les façades et les murs de clôture doivent être entièrement crépis et exécutés à la chaux grasse. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
9. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
10. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UF.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1. Dispositions générales**

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

UF

- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- 2. Il doit être aménagé :
 - a) Dans la zone UF, pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement, ainsi qu'une aire de stationnement visiteur par logement.
 - b) Dans le secteur UFa, pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UF.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.
- 2. Dans les espaces non bâtis, 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.

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VIII

ZONE UG

Ces zones concernent les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat individuel ou collectif, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics.

Ces zones concernent le quartier de Can Cliquettes, affecté par le risque d'affaissement d'anciennes galeries souterraines, ainsi que les quartiers Mas Alday, Els Gaus Nord et les Hauts et Bas de Palalda.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

Des emplacements réservés sont inscrits dans les pièces graphiques.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UG.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UG.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières
9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les lotissements industriels.
11. Les décharges.

ARTICLE UG.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. le changement de destination des garages à la condition qu'il soit justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU.
5. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE UG.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 6 mètres de large.
4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.

ARTICLE UG.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UG.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE UG.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :
 - a) 10,50 mètres de l'axe de la RD618.
 - b) 15 mètres de l'axe de la RD115.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions ou des lotissements différemment édifiés, ou encore lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
4. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation

ARTICLE UG.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux bâtiments à usage d'habitation non contigus, implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments et jamais inférieure à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.
2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées en cas de travaux mesurés de restauration et de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UG.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4, pour des parcelles d'une superficie inférieure à 170 m², sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 50 m².
2. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'en cas de réalisation de parcs de stationnement publics.

ARTICLE UG.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur :**

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UG.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

- 1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
- 2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
La pente des toitures doit avoir 2 à 3 pentes entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement
- 3. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
- 4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal

5. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
6. La teinte des crépis de façade et des murs de clôture doit être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
7. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
8. La hauteur du sous-sol ne peut excéder une hauteur de 2,20 mètres à compter du sol extérieur.
9. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
10. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
11. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UG.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2 Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UG.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE VIII

ZONE UH

Ces zones concernent les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics.

Cette zone correspond à l'Agude et au nord du quartier Petite Provence.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UH.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UH.2.
2. Les campings, les caravanings, caravanes et le stationnement des caravanes.
3. L'ouverture de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
4. Les groupes d'habitations en linéaire.

ARTICLE UH.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions ou des lotissements différemment édifiés ou encore lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
4. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur absolue
 - a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
 - b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
 - c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.
3. Hauteur relative
 - a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
 - b) Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
 - c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
 - d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
 - e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Les parcelles doivent satisfaire l'implantation de groupement de constructions en terrasse "escaliers", en prenant la pente moyenne du terrain naturel.
2. Les toitures doivent être à un ou deux versants, le faîtage étant parallèle à la pente du terrain. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site. Elles peuvent abriter un dispositif de rétention des eaux pluviales et/ou être végétalisées. Elles doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, sauf pour les bâtiments d'activité où le bac acier pourra être utilisé, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
3. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.
5. La pente des toitures doit être comprise entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement
6. Les murs pignons sont interdits en élévation principale.
7. Les génoises sont interdites sur mur pignon.
8. Les conduits de fumée ne peuvent être construits en applique sur murs de façades.
9. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
10. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
11. Les façades et les murs de clôture doivent être entièrement crépis ou exécutés à la chaux naturelle. La teinte doit être conforme au nuancier déposé en mairie. Le blanc et les couleurs vives sont interdits. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
12. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UH.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2 Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE X

ZONE UI

Cette zone est spécifiquement réservée aux campings, caravanings et aux constructions annexes liées à l'activité.

Les zones UI correspondent aux lieux-dits Els Gaus nord et sud.

La zone UI pour le lieu-dit Els Gaus nord est spécifiquement réservée aux campings, caravanings et aux constructions annexes liées à l'activité.

Pour le lieu-dit Els Gaus sud, la vocation est mixte, elle est réservée aux campings, caravanings et aux constructions annexes liées à l'activité. Dans la zone, un aménagement paysagé par création de parc promenade pourra être autorisé, les ouvrages et les aménagements liés à la valorisation du parc urbain paysager et des promenades plantées.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UI.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. La réalisation de lotissements, de groupes d'habitations, d'immeubles collectifs.
2. La construction d'habitations individuelles.
3. La création d'établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
4. La création d'établissements soumis à autorisation, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
5. La création d'établissements d'enseignement, de santé ou à caractère social, culturel, sportif et administratif.
6. La création de villages de vacances, d'hôtels, de motels, de gîtes ruraux et de toutes installations à caractère touristique, hors celles admises à l'article UI.2.
7. L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UI.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. Sous réserve qu'elles soient liées au camping et au caravaning, qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des campings ou des caravanings, la création de constructions à usage d'habitations est permise.
2. L'activité de camping, caravaning et les constructions annexes liées à cette activité, sous la réserve qu'elle présente un plan de composition et un volet paysager justifiant une bonne intégration paysagère.
3. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe ou de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage, à une distance ne pouvant être inférieure à :
 - 30 mètres de l'alignement de la RD115.
2. Les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Toutefois, ce recul ne devra pas mettre en péril la sécurité et la visibilité.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées le long des voies intérieures, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale, ainsi que dans le cas de travaux de restauration ou d'extension de constructions existantes.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).
2. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
3. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,00 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- b) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- c) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
La pente des toitures doit avoir 2 à 3 pentes entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UA.10 du présent règlement
2. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
3. Les toitures terrasses végétalisées et les toitures utilisant un système de récupération des eaux pluviales sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.

5. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
6. La teinte des crépis de façade et des murs de clôture doit être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
7. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
8. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
9. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
10. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UI.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières
 - a) Pour l'hébergement touristique, il doit être aménagé une place par emplacement de tente ou de caravane.
 - b) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.
2. Dispositions générales
 - a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
 - b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Tout projet devra présenter un plan de composition et volet paysager justifiant une bonne intégration paysagère.
3. 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.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE XI

ZONE UJ

Ces zones concernent les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics.

Cette zone correspond au Mas Alday.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

Des emplacements réservés sont inscrits dans les pièces graphiques.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UJ.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UJ.2.
2. Les campings, les caravanings, et le stationnement des caravanes.
3. L'ouverture de carrières, affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE UJ.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaire au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE UJ.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur chaussée et 1,50 mètres de trottoir.
4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.

ARTICLE UJ.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UJ.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE UJ.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UJ.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être en mitoyenneté accolée.
2. Toutefois, des constructions non contiguës peuvent être acceptées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$).
3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.

4. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UJ.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UJ.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UJ.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- f) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- g) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UJ.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
3. La pente des toitures doit être comprise entre 30 à 33 %.
Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Lr abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.

5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
6. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis et exécutés à la chaux naturelle. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
7. Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 mètres de hauteur en saillie et toiture. Elles ne doivent pas être construites en applique sur murs de façade.
8. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
9. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
10. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UJ.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UJ.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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.

ARTICLE UJ.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XII

ZONE UK

Cette zone concerne le site de l'ancien Hôpital Thermal des Armées comprenant les bâtiments de l'ancien casernement, d'anciens thermes militaires ainsi que le parc boisé l'entourant et l'ancienne chapelle des armées.

Le projet de reconversion dont l'enjeu de développement économique et touristique est d'intérêt général à une vocation mixte : équipement collectif, établissement sociaux et médico-sociaux, équipement scolaires et périscolaire, destiné à de l'hébergement touristique, de l'habitat, de la revalorisation industrielle et à ses activités socioculturelles, de loisirs, aquatiques et de remise en forme.

Cette zone comprend le secteur UKa voué à un projet de « complexe d'hébergement ».

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La zone s'exprime autour de secteurs dont la vocation est exposée dans les orientations d'aménagement :

- Secteur UKa « complexe d'hébergement » se trouvant dans l'ancien casernement militaire pouvant abriter une résidence d'équipement collectif, établissement sociaux et médico-sociaux, équipement scolaires et périscolaire, un hôtel et/ou une résidence de tourisme et/ou une résidence seniors/services et/ou des salles et/ou espaces à vocation socioculturelle, para-médicale et de loisirs (restaurant, casino, spectacle...).
- Secteur « centre de remise en forme » composé des anciens thermes militaires pouvant accueillir des extensions et des constructions nouvelles à vocation thermoludique et socio-culturelle, para-médicale et un espace de restauration et incluant l'ancienne chapelle (à vocation socio-culturelle) et ses annexes.
- Secteur « esplanade » destiné à accueillir le stationnement, l'accès principal des véhicules et pouvant recevoir, dans les parties identifiées dans l'orientation d'aménagement, des constructions nouvelles à vocation de recherche, de production et de valorisation industrielle de la ressource thermale et la surélévation du parking collectif enterré.
- Secteur paysager qui comprend les promenades le long des berges du Mondony jusqu'à l'entrée des Gorges du Mondony incluant des espaces publics ainsi que le parc urbain de l'ancien Hôpital Thermal des Armées surplombant l'esplanade.

Le schéma d'orientation d'aménagement correspondant à la zone est d'application.

Sont repérés dans les pièces graphiques :

- Un emplacement réservé pour liaison piétonne
- Un espace boisé classé sur les promenades du Mondony
- Un terrain cultivé à protéger (jardin à la Française et ses allées).

Les bâtiments de l'ancien hôpital thermal des armées sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, toutes les réhabilitations, extensions et constructions nouvelles seront conçues dans le respect de l'architecture existante et répondront aux prescriptions du Service Départemental de l'Architecture des Bâtiments de France lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE UK.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UK.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussement des sols, sauf dans les secteurs « remise en forme », « esplanade » et « paysager » lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers ou pour la réalisation de parking souterrain ou autre aménagement en sous-sol.
10. Les campings, les caravanings, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.
11. Les opérations groupées à caractère industriel.
12. Les décharges.
13. Les surfaces commerciales de plus de 300 m².
14. Les démolitions totales ou partielles des bâtiments autres que ceux identifiés dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE UK.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UK.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.

2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
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 habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone UK seulement sur l'espace « esplanade ».
5. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

Selon les vocations des secteurs définis dans l'orientation d'aménagement (planche 1) et les possibilités d'évolution des constructions exprimées dans l'orientation d'aménagement (planche 2), sous réserve des règles ci-après, sont autorisés :

Dans le secteur UKa « complexe d'hébergement » :

- l'aménagement dans les corps de bâtiment d'hébergement de type hôtel et/ou une résidence de tourisme avec logement de salariés permanents et saisonniers (dans la limite de 20% d'emprise au sol) et/ou résidence seniors/services.
- les salles et/ou espaces à vocation socioculturelle, para-médicale et de loisirs (restauration, casino, spectacle...).
- les démolitions totales ou partielles des bâtiments désignés à l'orientation d'aménagement.

Dans le secteur « centre de remise en forme » :

- les extensions et les constructions nouvelles à vocation thermoludique et socio-culturelle, para-médicale et un espace restauration dans la mesure où elles s'intègrent dans le site et le paysage.
- les démolitions totales ou partielles des bâtiments désignés à l'orientation.
- l'aménagement et la mise en valeur de l'ancienne chapelle en centre socio-culturel ainsi que ses annexes.

Les secteurs « esplanade » et « paysager » ne pourront accueillir que des petites constructions type édicules, hormis :

Dans le secteur « esplanade » :

- les ouvrages, constructions et aménagements liés aux accès véhicules et des secours, au stationnement (y compris aérien, couvert ou souterrain), à l'accueil du public, à la recherche, à la production et la valorisation industrielle de la ressource thermale.
- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- les démolitions totales ou partielles des bâtiments désignés à l'orientation d'aménagement.

Dans le secteur « paysager » :

- les ouvrages et les aménagements liés à la valorisation du parc urbain paysager et des promenades plantées.

ARTICLE UK.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées ou destinées à être publiques répondant à l'importance et à la destination de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou projetées.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
3. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Les constructions publiques ou privées destinées à recevoir du public, doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendants ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UK.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
2. Assainissement
Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
3. Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif prévu à cet effet ou assurer leur écoulement par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UK.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE UK.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UK.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être édifiées, soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives, soit à l'alignement.
2. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser la hauteur définie à l'article UK.10 et de ne pas servir d'habitation.
3. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UK.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UK.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur « complexe d'hébergement », les extensions en annexes ne devront pas dépasser 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE UK.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

Dans les secteurs « esplanade » et « paysager », les petites constructions type édicules pourront être édifiées d'une hauteur ne pouvant dépasser 3 mètres hors tout.

Dans le secteur « esplanade », dans les parties repérées dans l'orientation d'aménagement, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser :

- pour les constructions à vocation d'accueil, de commerce et d'industrie : 9,50 mètres, le principe étant celui d'un bâtiment adossé au talus.
- pour les constructions à usage de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux, la hauteur ne pourra dépasser 11 mètres hors tout et devra respecter les prescriptions du PPR.
- pour les constructions situées au dessus du Parking enterré Général de Gaulle : 3,50 mètres hors tout.

Dans le secteur UKa « complexe d'hébergement », la hauteur des constructions nouvelles en annexes ne pourra dépasser 3.50 mètres hors tout.

Dans le secteur « centre de remise en forme », la hauteur des constructions nouvelles situées dans les parties repérées dans l'orientation d'aménagement (planche 1 et 2), ne pourra dépasser :

- pour les constructions situées au-dessus des anciens réservoirs enterrés : 5 mètres de hauteur hors tout.
 - pour les extensions des thermes actuels : 9,50mètres hors tout.
- Le principe étant celui d'un ouvrage ou bâtiment adossé au talus (terrain naturel).

3. Hauteur relative

Dans les espaces où les constructions sont admises, la hauteur de la construction ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction contiguë.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou pour les bâtiments communaux.

Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UK.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Toute nouvelle construction ou réhabilitation sera conçue en faisant référence au caractère de l'architecture traditionnelle du site de l'ancien hôpital militaire inscrit au registre des monuments historiques.

Pour les constructions nouvelles, les projets pourront exprimer une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

1/ VOLUMES ET IMPLANTATION :**Dans tous les secteurs :**

Tout projet de reconstruction, de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants devra démontrer la conservation et la prise en compte des volumes, des détails architecturaux et des modénatures existants.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au terrain naturel, le principe étant celui d'un bâtiment adossé au talus.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

La simplicité des volumes et l'unité des matériaux seront recherchés.

2/ FORMES :

1. La pente des toitures doit avoir 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.
2. dans les secteurs « remise en forme », « esplanade » et « paysagers », les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site. Elles peuvent abriter un dispositif de rétention des eaux pluviales et/ou être végétalisées.
3. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 mètres à la dernière marche.

3/ MATERIAUX :

Les constructions entièrement en bois sont interdites, sauf en secteur « esplanade » et « paysager » où les édifices pourront être en bois naturel.

Dans tous les secteurs :

1. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges.
2. Les appareillages tels que chaînages d'angles, pilastres, frises, moulures, soubassement, jambages de fenêtres seront restaurés à l'identique de l'existant.
3. Les garde-corps, s'ils doivent être rajoutés pour des questions de normes de sécurité, seront à barreaudage vertical simple.
4. Les ouvertures et les fermetures seront réalisées en bois, aluminium peints, sauf dans le cadre d'un projet contemporain situé dans les secteurs « remise en forme » et « esplanade ».

4/ COULEURS :

Les teintes des façades et des murs de clôture seront réalisées dans des teintes en harmonie avec l'architecture existante.

Sauf dans le cadre d'un projet contemporain situé dans les secteurs « remise en forme » et "esplanade » (voir le nuancier en mairie).

5/ CLOTURE :

Les murs de clôture ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres, soit un mur bahut de 0.80 mètres et un grillage de 0.50 mètres. Sur les autres limites séparatives, la hauteur ne pourra excéder 1.80 mètres, soit un mur bahut de 0.80 mètres et un grillage de 1 mètre. La reconstruction à l'identique des murs d'enceinte de l'HTA est autorisée.

6/ ENERGIES RENOUVELABLES :

Des installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques) peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir une insertion satisfaisante dans le site.

ARTICLE UK.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Les aires de stationnement doivent être prévues sur l'esplanade vouée stationnement. En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

La création d'un emplacement de bus équivaut à 5 emplacements de stationnement.

2. Dispositions particulières

- a) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- b) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de vente. Pour les activités industrielles, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 3 emplois.
- c) Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place par chambre.
- d) Pour les activités socioculturelles et de loisirs et pour les cafés-restaurants et tous les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent en cas de transformation des locaux.
- e) Pour les activités aquatiques du centre de remise en forme excepté les vestiaires, sanitaires, bureaux, locaux de maintenance, il doit être aménagé 1 place pour 25m². Il doit être également prévu, au minimum 5 % de places de stationnement supplémentaires destinés au stationnement des employés.
- f) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE UK.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Et plus particulièrement :

. Le secteur « esplanade », recevant le stationnement sera revégétalisé sur le principe d'un mail régulier, hors partie supérieure des constructions et ouvrages enterrés ou semi enterrés.

. Dans le secteur UKa « complexe d'hébergement », l'organisation des jardins à la française et les allées de la cour d'honneur comme repéré dans l'orientation d'aménagement planche 2 sera conservée et réhabilitée à l'identique.

. Dans le secteur « esplanade » :

- L'espace boisé classé des berges du Mondony repéré dans les orientations d'aménagement planche 2 et les documents graphiques est à protéger suivant l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Le parc urbain paysager repéré dans les orientations d'aménagement et les documents graphiques est à conserver et à aménager, notamment les canaux et les murets existants en pierre seront conservés.

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.

ARTICLE UK.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE II

LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones A Urbaniser « AU »

Elles nécessitent, généralement, la réalisation d'aménagements internes au fonctionnement de la zone ou du secteur avant d'admettre des constructions nouvelles.

Elles se divisent de la manière suivante :

1AU, correspondant aux quartiers de Super Amélie Sud, au Camp de San Marti et l'Agude.

2AU, correspondant au secteur de Las Fourques.

CHAPITRE I

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone correspond aux lieux dits l'Agude, Super Amélie sud et Camps de San Marti.

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à usage d'habitation, de services et d'équipements publics, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics et notamment par la compatibilité avec les schémas de principe d'organisation générale des zones exposés aux orientations d'aménagement (étant entendu qu'il s'agit de principes de base et non de plans d'intention).

Le secteur 1AUb, propriété communale est selon usage actuel, destiné à recevoir une aire d'accueil des campings cars. Il pourra recevoir tous les aménagements nécessaires à l'aménagement et la mise aux normes de cette aire. Selon les besoins en logements, en hébergement touristique, il pourra être autorisé la réalisation d'une opération groupée de logements sur tout ou partie de ce secteur.

Elle comprend les secteurs :

1AUa : l'Agude,

1AUb : Super Amélie sud,

1AUc : Camps de San Marti, à vocation mixte à la création d'équipements scolaires et périscolaires, destinée à accueillir des équipements et des services publics, des équipements collectifs, des établissements sociaux et médico-sociaux, de l'habitat individuel ou collectif, habitat individuel ou collectif, bureaux et commerces, artisanat (fabrication, transformation, conditionnement et distribution).

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE 1AU.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en 1AU.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. Hormis dans le secteur 1AUb, où l'accueil des camping-cars caravanes est autorisé.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières
9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
10. Les opérations d'ensemble à usage industriel.
11. Les décharges.

ARTICLE 1AU.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article 1AU.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. A condition que leur surface totale de plancher n'excède pas 200 m², et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, la création de constructions destinées à recevoir des commerces de détail, ainsi que des activités artisanales est permise.
6. Sous réserve que la Surface de Plancher n'excède pas 500 m², la création de constructions à usage de bureaux est permise.
7. Dans le secteur 1AUc : la création d'équipements scolaires et périscolaires ainsi que les logements de direction ou de gardiennage.
8. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et selon les conditions précisées aux orientations d'aménagement.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 6 mètres de largeur.
4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.
5. Pour les constructions commerciales, équipements publics, et tout autre établissement recevant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf autres dispositions exposées aux orientations d'aménagement. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles limitrophes des constructions différemment édifiées.
2. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics. Ainsi que pour les opérations d'ensemble.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements publics et de service public.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les opérations d'ensemble ainsi que pour les équipements publics et de service public.
5. Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës, 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 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.
2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées en cas de travaux mesurés de restauration et de rénovation de constructions existantes et pour les équipements publics et de service public.
3. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur**

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder hors tout mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé :

1AUa : 10 m

1AUb : 10 m

1AUc : 12 m

- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.

- c) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.
3. La pente des toitures doit être comprise entre 30 à 33 %. L'orientation principale des toitures respectera l'orientation indiquée aux orientations d'aménagement des secteurs concernés. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 du présent règlement
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.
5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
6. Les toitures terrasses végétalisées et les toitures utilisant un système de récupération des eaux pluviales sont autorisées dans les mêmes conditions que ci-dessus.
7. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
8. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis et exécutés à la chaux naturelle. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
9. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
10. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
11. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1. Dispositions particulières**

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

2 Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur toute autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. 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. Les écrans verts repérés dans les orientations d'aménagement doivent être conservés, entretenus et replantés au besoin. Les plantations nouvelles (à créer) repérées aux orientations d'aménagement devront être exécutées.

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II

ZONE 2AU

Dans ces zones, l'urbanisation est prévue à long terme, après réalisation d'aménagements internes au fonctionnement de la zone ou du secteur avant d'admettre des constructions nouvelles, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics et notamment par la compatibilité avec les schémas de principe d'organisation générale des zones exposés aux orientations d'aménagement (étant entendu qu'il s'agit de principes de base et non de plans d'intention).

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification ou révision du PLU

La zone 2AU correspond au quartier de « Las Fourques ».

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE 2AU.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU.2 est interdite, hors entretien courant. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelle qu'opération que ce soit.

ARTICLE 2AU.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Ne peuvent être admis que :

- Les constructions, extensions ou aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré (soit 20% maximum de la Surface de Plancher du bâtiment d'origine) des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Selon les conditions précisées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer, exception faite des ouvrages techniques publics et sauf autres dispositions exposées dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, exception faite des ouvrages techniques publics.

Des constructions annexes (cabanons de jardin, local piscine, cuisine d'été ...) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et les constructions annexes (garage) peuvent être implantées en limite de propriété avec une emprise au sol maximale de 20m² et à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout. Il n'est autorisé qu'une seule catégorie de construction annexe par unité foncière. Elles ne doivent pas servir d'habitation

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges non orangées, cette prescription ne s'applique pas aux pergolas et aux vérandas bioclimatiques et aux équipements publics techniques.

3. La pente des toitures doit avoir 2 à 3 pentes entre 30 à 33 %. L'orientation principale des toitures respectera l'orientation indiquée aux orientations d'aménagement des secteurs concernés. Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés à la pente du toit à la construction, ou à défaut être posés en superposition de la toiture.
4. Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15 %. Ils devront respecter les couleurs utilisées dans la construction principale. Les abris de jardins pourront être construits en bois ou en métal.
5. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site. Elles peuvent être imposées dans les orientations d'aménagement des secteurs concernés.
6. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
7. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis et exécutés à la chaux grasse. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres traitements de façades peuvent être autorisés.
8. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
9. Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de construction en bordure de voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1.30 mètres dont un mur bahut de 0.80 mètres maximum. Sur les limites séparatives, la hauteur maximum de clôture sera de 1.80 mètres.
10. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

LES ZONES AGRICOLES« A »

Les zones Agricoles« A »

Zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations et constructions peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'extension mesurées, selon les prescriptions du PPR, le cas échéant.

Elles se divisent de la manière suivante :

Le secteur Aa : correspondant au centre équestre,

Le secteur Aj : réservé à des jardins familiaux.

CHAPITRE I

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Ces zones de la commune, équipées ou non, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles abritent le secteur du centre équestre repéré en secteur Aa ainsi que des mas ou fermes isolés pouvant faire l'objet de changement de destination.

Elles comprennent le secteur Aj réservés à des jardins familiaux.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE A.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. La réalisation d'opération d'ensemble, la construction d'immeubles collectifs.
2. La construction d'habitations individuelles autres que celles visées à l'article A.2.
3. La création d'établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
4. La création d'établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf pour les activités classées correspondant aux activités de la zone.
5. La création d'établissements d'enseignement, de santé, mais également à caractère social, culturel, sportif et administratif.
6. La création de caravanings, de villages de vacances, d'hôtels, de motels, et de toutes installations touristiques à l'exception de celles qui seraient liées à l'activité agricole de la zone et de celles non visées par l'article A.2.
7. L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
8. Le stationnement de caravanes.
9. Les installations rudimentaires provisoires démontables (abris de jardins, baraques...) non visées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. Les habitations sont autorisées sous réserve :
 - a) Qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole.
 - b) Que la qualité d'exploitant soit justifiée, notamment quant à la superficie minimale d'installation.
 - c) Que l'exploitant apporte la preuve de la nécessité de se loger sur l'exploitation pour les besoins de celle-ci.
 - d) Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.

2. Les bâtiments autres que les habitations sont autorisés sous les mêmes réserves que ci-dessus, et s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter les récoltes, les animaux et du matériel agricole ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation.
3. Les constructions et installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, nécessaires au fonctionnement de la zone.
4. Pour les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, repérés par un astérisque dans les pièces graphiques, l'aménagement avec changement de destination est autorisé, suivant l'article R.123-12 du code de l'urbanisme, dans la limite de 4 logements ou gîtes créés et à condition de respecter les volumes existants. Des extensions mesurées pourront être autorisées à la condition qu'elles ne dénaturent pas le caractère architectural des édifices et la qualité du site et l'environnement.
5. La création de « camping déclaré dit à la ferme » dans le cadre d'un projet de tourisme vert est acceptée à condition qu'ils n'excèdent pas 20 campeurs sous tentes ou 6 tentes ou caravanes et qu'ils soient rattachés à la ferme ou au mas (distance d'au maximum 100 mètres).
6. Les travaux d'aménagement ou d'extension mesurés des constructions, habitations, activités existantes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère architectural des édifices et la qualité du site et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.
7. De même, l'extension des établissements classés existants correspondant aux activités de la zone est permise.
8. Les abris de jardins sont autorisés sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 10 m².
9. Les opérations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
10. Des aménagements accessoires à l'exploitation agricole peuvent être autorisés tels que les gîtes ruraux ou un local de vente des produits issus de l'exploitation.
11. Les panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, dans le cadre d'un projet prenant en compte la dimension paysagère, après demande de raccordement à EDF.
12. Dans le secteur Aa, correspondant au centre équestre, sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité du centre équestre.
13. Dans le secteur Aj, correspondant au projet de jardins familiaux, seuls les abris de jardins d'une surface de plancher ne dépassant pas 10 m² sont autorisés.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

- a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9, notamment les articles R.2224-22 à R.2224 -22-6 du code général des collectivités territoriales, du Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article 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 accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

- c) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'Environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique concernant :

- les travaux de dérivation des eaux;
- l'instauration des périmètres de protection

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7 seront nécessaires.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestiques de l'eau doit être déclaré au maire (art. L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie nécessaire au respect des règles d'hygiène présentées par le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour le RD618 où cette distance est portée à 35 mètres de l'axe.
2. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de service public.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de service public.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions d'habitations ne peut excéder 9 mètres hors tout.
2. Pour les autres bâtiments, cette hauteur est portée à 13 mètres hors tout.
3. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface de terrain intéressé.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les couvertures devront s'intégrer à l'environnement et être exécutées en tuiles canal rouges ou bac acier de couleur rouge et avoir 30 à 33 % de pente. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement. 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 se rapprocher au plus près de la couleur de la toiture et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.
2. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
3. Les constructions entièrement en bois sont autorisées, sous condition de justifier d'une recherche d'intégration paysagère.
4. Les pignons doivent suivre la pente des couvertures.

5. Les crépis doivent être de couleur conforme au nuancier déposé en mairie.
6. Les abris de jardins doivent être construits en matériaux traditionnels et couverts en tuiles ondulées rouges ou bac acier rouge.

ARTICLE A.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et aménagées sur la parcelle.

ARTICLE A.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones Naturelles « N »

Il s'agit des zones Naturelles et Forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et 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.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Les habitations et constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'extension mesurées, selon les prescriptions du PPR, le cas échéant.

Elles se divisent de la manière suivante :

Le secteur Na : abrite la station d'épuration d'Amélie-les-Bains ainsi que des équipements publics.

Le secteur Nfo : abrite le site classé de Fort les Bains.

Le secteur NRf : soumis à risque forts liés au Tech où les risques d'aléas sont forts, où le principe est l'interdiction des travaux, remblais, déblais, dépôt de matériaux et matériels non difficilement déplaçables ou susceptibles de polluer les eaux, mais également les constructions, habitations, activités et installations de quelque nature que se soient à l'exception des autorisations fixées par le règlement du Plan de Prévention des Risques en annexe des servitudes d'utilité publique et dont les règles supplantent celles du PLU.

CHAPITRE I

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et de son environnement.

Le secteur Na est réservé à l'activité de la station d'épuration et d'autres équipements publics.

Le secteur Nfo comprend le site classé de « Fort les Bains » faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Les secteurs NRf, soumis à risque forts liés au Tech où, sous réserve de ne pas aggraver le risque ni d'en provoquer de nouveaux ou de conduire à une augmentation significative de la population exposée, sont admis les ouvrages et installations liés aux activités de mise en valeur des espaces naturels, de loisirs et de détente.

Pour les autres secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles, à la rubrique correspondante.

ARTICLE N.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1. Toutes constructions dans le secteur Na, à l'exception des ouvrages ou installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration ou pour le fonctionnement d'équipements publics.
2. Toutes constructions à usage d'habitation.
3. La création d'établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
4. La création d'établissement soumis à autorisation ou à déclaration.
5. La création d'établissements d'enseignement, de santé, mais également à caractère social, culturel, sportif ou administratif.
6. La création de campings, de caravanings, de villages de vacances, d'hôtels, de motels et de toutes installations touristiques.
7. Le stationnement de caravanes.
8. L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
9. Les installations rudimentaires provisoires démontables (abris de jardins, baraques).

ARTICLE N.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. La construction de refuges ouverts sans restriction au public est autorisée.
2. Des constructions telles que hangars, abris, bergeries, granges liées directement à l'élevage, ainsi que les aménagements liés à l'activité de l'exploitation agricole tels que gîtes ruraux, sous réserve du respect d'une implantation aux abords immédiats de la ferme existante et d'une intégration harmonieuse dans le site, peuvent être admises.
3. Les opérations nécessaires au fonctionnement des équipements publics.
4. Les constructions, habitations, activités existantes, sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés, qu'ils ne dénaturent pas le caractère architectural des édifices et la qualité du site et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.
5. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.
6. Dans les secteurs NRf, sous réserve de ne pas aggraver le risque ni d'en provoquer de nouveaux ou de conduire à une augmentation significative de la population exposée, sont admis les ouvrages et installations liés aux activités de mise en valeur des espaces naturels, de loisirs et de détente. Il conviendra de se reporter au règlement du PPR qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.
7. Dans le secteur Nfo, les constructions, aménagements, installations et ouvrages nécessaires à la protection et à la mise en valeur du site classé de « fort les Bains ».

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront édifiées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques ou susceptibles de l'être.
2. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de service public

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives et ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres.
2. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de service public.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages et installations ne peut excéder 3,5 mètres hors tout.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges.
2. Les toitures doivent avoir 30 à 33 % de pente. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer au volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

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 se rapprocher au plus près de la couleur de la toiture et ensuite les panneaux ne devront pas posséder d'encadrement métallique afin d'éviter un quadrillage inesthétique.

3. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
4. La teinte des crépis doit être de couleur conforme au nuancier déposé en mairie.
5. La publicité est interdite.

ARTICLE N.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.