

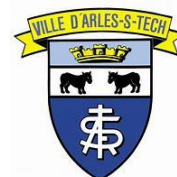


Communauté de Communes du
HAUT VALLESPIR

PLU

Plan Local d'Urbanisme
2^{ème} modification simplifiée

COMMUNE D'ARLES-SUR-TECH



Règlement / Modification Simplifiée n°2

Pièce n°4

DOSSIER APPROUVE

PLU approuvé le 25 juin 2013

Modification n°1 approuvée le 30 mai 2016

Modification n°2 approuvée le 15 octobre 2020



PLU – 2^{ème} modification simplifiée
Commune d'ARLES SUR TECH
Rapport de présentation

TABLE DES MATIERES

TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).	2
Chapitre 1 : Zone UA	2
Chapitre 2 : zone UB	14
Chapitre 3 : zone UE	29
TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).	40
Chapitre 1 : Zone 1AU1	40
Chapitre 2 : Zone 1AU2	54
Chapitre 3 : Zone 1AU3	68
Chapitre 4 : Zone 2AU	82
Chapitre 5 : Zone 3AU	86
TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).	98
Chapitre 1 : Zone A	98
TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).	112
Chapitre 1 : Zone N	112

TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).

Chapitre 1 : Zone UA

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

Il s'agit de la zone d'habitations, de services et commerces, dense agglomérée, dont le caractère architectural est affirmé. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elle délimite le centre historique de Arles-sur-Tech, intégrant notamment la cellera. Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Elle comprend le sous-secteur UAa délimitant les activités patrimoniales d'Arles sur Tech, et comprenant notamment le quartier des anciennes usines. Il s'agit d'un secteur historique économique à vocation de services, commerces, culturel et socio culturel.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les activités industrielles.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UA-2.
- c) Les dépôts de véhicules ;
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés ;
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu au Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- j) Les parcs résidentiels de loisirs.
- k) L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- l) Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2.
- m) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- n) Les constructions à usage d'habitation dans le sous-secteur UAa à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions aux réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées. Un dossier d'analyse quantitatif et qualitatif des nuisances possibles devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition 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. Un dossier d'analyse quantitatif et qualitatif des nuisances possibles devra être joint à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.
- c) les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- d) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) Les installations et équipements publics ou de service public.
- f) Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
- g) Dans le sous-secteur UAa, l'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, activités et services autorisés.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Les constructions et installations 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.

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.

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

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

Si les constructions 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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux Divers – Electricité – Telecom :

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, et par rapport aux emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement lorsque les terrains mitoyens ne sont pas encore construits.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

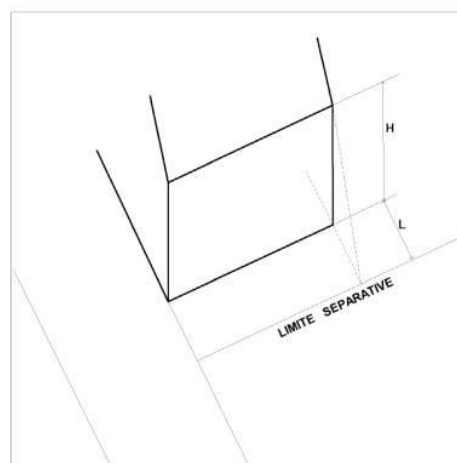
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 17 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans deux cas :

- le terrain voisin n'est pas construit.
- il existe sur le terrain 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 alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes autorisées peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'articles UA2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres $L > [(H + H') / 4]$.

Cette disposition ne concerne pas les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions constantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur la longueur n'excédant pas 17 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
- e) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau plus élevé.

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 13,50 mètres sauf dans le cas de réhabilitations de constructions ayant déjà une hauteur supérieure, dans ce cas la hauteur maximale est limitée à celle déjà existante.
- b) Dans le cas d'une construction neuve établie entre deux constructions existantes, l'écart de hauteur avec les immeubles voisins n'excèdera pas un niveau.
- c) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
- d) Les annexes autorisées à l'article UA2 ne peuvent dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites.

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33%.

Les toitures à 4 pentes sont interdites.

L'orientation de la pente des toitures devra être perpendiculaire à la voie.

Les toits terrasses sont interdits.

b. Ouvertures

Les ouvertures seront à tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), sauf dérogation et exception faite.

Toute modification d'ouverture devra figurer sur un projet d'ensemble intéressant la totalité de la façade concernée.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les nouveaux percements ne devront pas rompre l'équilibre de l'ordonnancement préexistant.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits. Seuls les enduits talochés grossier, écrasés ou grattés sont autorisés.

Les enduits existants peints ou badigeonnés sur les bâtiments anciens et remarquables doivent être conservés et ne subiront que des interventions légères ou des reprises et raccords localisés.

Les matériaux étrangers à ceux qui composent la façade existante sont à éviter s'ils doivent rester apparents.

Les façades pourront être traitées de façon diverses :

- soit en pierre naturelle apparente de provenance locale (moëllons, schistes) hourdée de préférence à joints beurrés de chaux grasse ;
- soit recouvertes d'un enduit taloché, les couleurs conseillées étant le blanc cassé, le jaune de Naples, le rose pâle, le beige, les ocres jaunes et ocres rose pâle ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois (style basque) sont interdites.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.

Les tuiles neuves vieillies artificiellement dans la masse (brun chocolat, tabacs, etc...), et les matériaux dérivés de la tuile canal sont interdits.

c. Ouvertures

Les menuiseries doivent être en bois.

L'aluminium peut être autorisé sur certaines constructions.

Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures existantes en pierre doivent être conservées.

Les clôtures pourront garder un aspect minéral, les matériaux conseillés étant la pierre assisé à joint maigre ou sec, de provenance locale. Les maçonneries peuvent être recouvertes d'un enduit. Les clôtures situées en bordure de voie publique ou privée seront traitées en pierre selon les techniques traditionnelles (pierre apparente, joins largement beurrés ou enduit à « pierre vue »). Les enduits talochés grossier, écrasés ou grattés seront seuls autorisés. Les hauteurs seront comprises entre 1.80 mètre et 2.50 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Les couronnements de murs seront traités dans un matériau analogue à celui du mur lui-même.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. MENUISERIES

Dans chaque cas, les menuiseries anciennes de l'immeuble à traiter devront être soigneusement inventoriées en vue d'une conservation, d'une restauration voire d'un réemploi.

Quelques modèles anciens de menuiseries de portes (du 17^{ième} et 19^{ième} siècle) sont conservés dans le centre ancien d'Arles-sur-Tech.

Leur état de conservation est variable, cependant, dans tous les cas, la menuiserie ancienne devra faire l'objet d'une restauration attentive, utilisant des bois appropriés et dans laquelle les bois anciens seront récupérés au maximum.

7. FERRURERIES-SERRURERIE

L'ensemble des ferrureries anciennes de l'immeuble constitue un patrimoine fragile, toujours menacé de disparition au cours des travaux de restauration ou de réhabilitation. Dans chaque cas l'ensemble de ces ferrures devra être soigneusement répertorié en vue d'une repose après travaux.

8. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UA10 ci-avant.

9. PIGNONS

Dans tous les cas sera établi un projet de traitement des pignons aveugles.

10. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, garde-corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier du PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier du PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc ...

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau.

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.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier du PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 2 : zone UB

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

Il s'agit de d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel où les services et commerces de proximités sont autorisés.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- *Le sous-secteur UBa qui est un secteur en assainissement individuel. En sus, pour le sous-secteur UBa situé au lieu-dit Cougoulère et Soula de Cougoulère (précisé au rapport de présentation composant le dossier de PLU).*
- *Le sous-secteur UBb pour lequel des orientations particulières d'aménagement sont définies et composent le présent dossier de PLU. Son urbanisation se fera sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elle est en outre destinée à accueillir des équipements publics (caserne de pompiers...) sur le secteur d'Alzina Rodona.*
- *Le sous-secteur UBc situé à Alzine Rodone et accueillant un camping. Elle est destinée à l'accueil de camping, caravanning, habitat léger, et extensions nécessaires à cette activité. Des dispositions particulières sont donc définies.*
- *Le sous-secteur UBd accueillant la déchetterie existante.*
- *Le sous-secteur Ube, situé à Camp de l'Abat et pour lequel le recul par rapport à la RD115 est différent du reste de la zone UB.*

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).
Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.
Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.*

Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les activités industrielles, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UB 2.
- c) Les dépôts de véhicules.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, à l'exception du sous-secteur UBc.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, à l'exception du sous-secteur UBc.
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception du sous-secteur UBc.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- k) Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2.
- l) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- m) Les constructions à usage d'habitation dans les sous-secteurs UBd et UBc à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.
- n) Les établissements industriels, les dépôts.
- o) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc ...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

1. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement 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. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre de sports et de loisirs.
6. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas servir d'habitation.
7. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.
8. Les installations et équipements publics ou de service public.

9. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives...

10. Le **sous-secteur UBa** est un sous-secteur en assainissement individuel.

11. L'urbanisation du **sous-secteur UBb** doit se faire sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagements réalisées et composant le présent dossier de PLU. Sont également autorisés les équipements et services d'intérêt général (casernes de pompiers...).

12. Dans le **sous-secteur UBc**, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble de la zone UB (articles UB3 à UB14) :

- l'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, activités et services autorisés.
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
- les garages collectifs de caravanes.
- les habitations légères de loisirs.

13. Dans le **sous-secteur UBd**, l'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, activités et services autorisés.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités, à l'exception du sous-secteur UBb où la caserne des pompiers doit inéluctablement disposer d'un accès direct sur la RD 115.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensemble.

2. Assainissement :

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.

Sous-secteur UBa : Dans le sous-secteur UBa, l'assainissement des eaux usées devra être réalisé par des dispositifs autonomes.

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.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et à l'aptitude des sols en présence.

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

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, et notamment dans le sous-secteur UBb, en respectant néanmoins le minima de 7 mètres, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future. Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Ceci, afin de tenir compte des compositions architecturales existantes et ne pas créer de rupture dans les alignements.
- dans le sous-secteur UBe du « Camp de l'Abat » situé du côté Sud—est de la RD 115, l'implantation des constructions pourra être autorisée à 5 mètres minimum de l'alignement, sous réserve que toutes les conditions prévues au projet urbain d'entrée de ville soient respectées (implantation, accès, protection contre les nuisances sonores).
- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

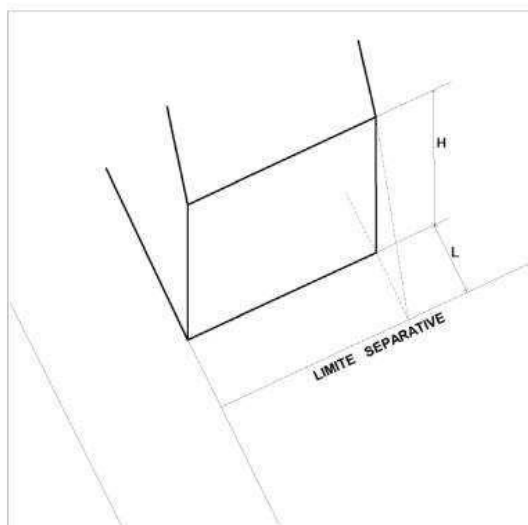
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.

3. La surélévation d'un bâtiment existant en limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée.

5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

6. Les annexes autorisées peuvent être édifiées/implantées en limite séparative sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB 2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.

7. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

8. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres $L > [(H + H') / 4]$.

Cette disposition ne concerne pas les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions constantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

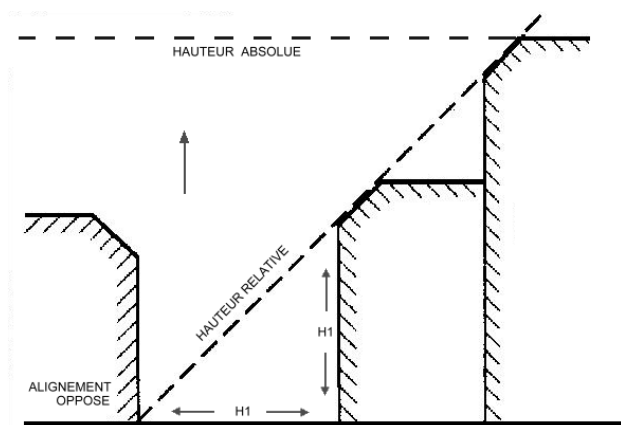
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



*Hauteur relative des constructions :
 $H=L$*

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- A 8 mètres pour le sous-secteur UBa situé au lieu-dit Cougoulère et Soula de Cougoulère.
- 10.50 mètres pour les constructions principales (habitations...) ;
- 2.50 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article UB 2.

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

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, établissements publics ou assimilés, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives dans la mesure où leur hauteur n'excède pas celle d'un bâtiment existant en contiguïté sur une même unité foncière, les établissements liés au culte, les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappe : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine (toitures terrasses acceptées sous certaines conditions ...), et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre élément de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

a. Toitures

La forme des toitures en pente devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement pour les toitures en pente.

Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

c. Ouvertures

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UB10 ci-avant.

7. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. dispositions particulières :

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

Il doit être aménagé :

- Deux places de stationnement par logement ;
- Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions du code l'urbanisme qui sont applicables.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface plancher.
- Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre.
- Pour les restaurants : au moins une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les campings, caravanings et habitats légers autorisés : une place de stationnement par emplacement.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et

administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

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 aura acquitté auprès de la collectivité la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) en application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m².

Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 3 : zone UE

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées et de services.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

- *Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- b) Les établissements d'enseignements, de santé.

- c) Les garages collectifs de caravanes.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.
- e) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des y compris les terrains réservés à la réception exclusive des caravanes.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- h) Les dépôts visibles de matériaux pondéreux et de matériels vétustes.

ARTICLES UE-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc ...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

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.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités de loisirs doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers –Electricité – Telecom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents notamment pour toute autre distribution.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, en respectant néanmoins le minima de 7 mètres, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles

voisines des constructions différemment édifiées. Ceci, afin de tenir compte des compositions architecturales existantes et ne pas créer de rupture dans les alignements.

- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble.

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

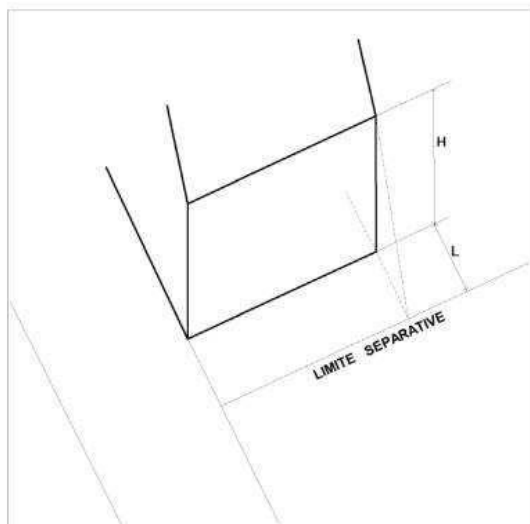
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.

3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

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

Néant.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

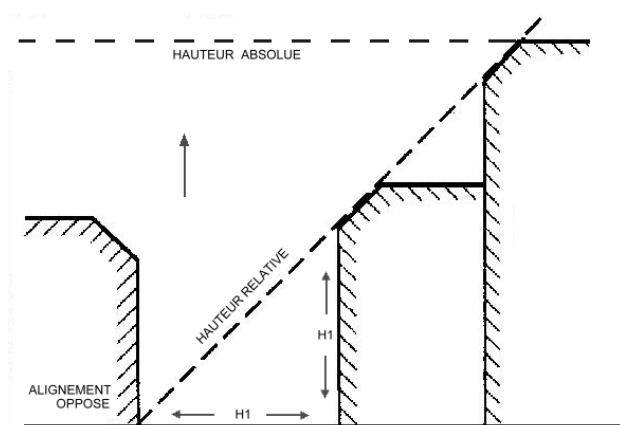
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



Hauteur relative des constructions :
 $H=L$

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 13 mètres.

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappe : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine (toitures terrasses acceptées sous certaines conditions ...), et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

2. FORMES

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35 %.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

Les bardages métalliques de préférence colorés sont acceptés sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.

Les couvertures métalliques sont autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.

Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

c. Ouvertures

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UE10 ci-avant.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau

du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. dispositions particulières :

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

Il doit être aménagé :

- Pour les entreprises artisanales et commerciales : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface plancher.
- Pour les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface plancher de bureau.
- Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre.
- Pour les restaurants : au moins une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour trois emplois.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

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 aura acquitté auprès de la collectivité la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) en application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau.

Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- a) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - 0,70 dans la zone UE;
 - sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.
- b) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).

Chapitre 1 : Zone 1AU1

Zone 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

L'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure en fonction de la réalisation des équipements.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone 1AU1 « Le Bernado » est contigüe avec le massif forestier : les demandes d'autorisation de construire devront clairement prendre en compte le risque incendie avec notamment la création d'une piste avec deux sorties opposées, d'une aire de retournement, et des équipements nécessaires à la lutte contre l'incendie de forêt.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les activités industrielles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1 2.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU1 2.
- c) Les dépôts de véhicules.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- k) Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU1 2.
- l) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres

exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impossibilité technique ou sanitaire.

L'urbanisation des zones 1AU1 sera réalisée au fur et à mesure en fonction de la réalisation des équipements.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

L'urbanisation de chaque zone 1AU1 est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

1. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement 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. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas servir d'habitation.

6. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

7. Les installations et équipements publics ou de service public.

10. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives...

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7) du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités. Un accès unique sera imposé pour les opérations bordant des voies au trafic important.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, 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.
3. Pour les autres bâtiments publics, devra être obtenue 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 protectionainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement :

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.

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.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre.

Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Ceci, afin de tenir compte des compositions architecturales existantes et ne pas créer de rupture dans les alignements.

- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

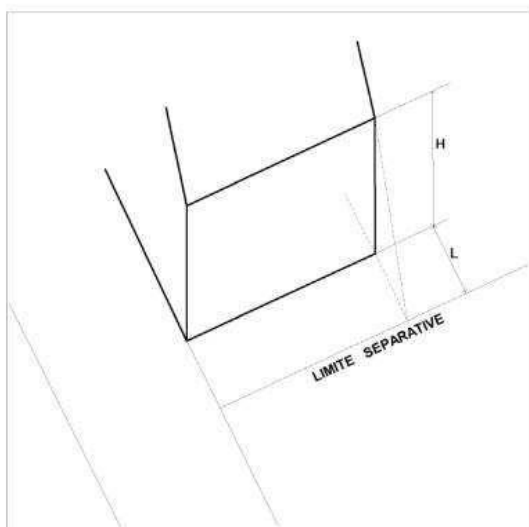
En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

ARTICLE 1AU1-7 : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).

*Implantation en retrait des limites séparatives,
prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres*



2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Les annexes autorisées peuvent être édifiées / implantées en limite séparative sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1 2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.
7. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
8. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE 1AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres $L > [(H + H') / 4]$.

Cette disposition ne concerne pas les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions constantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE 1AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

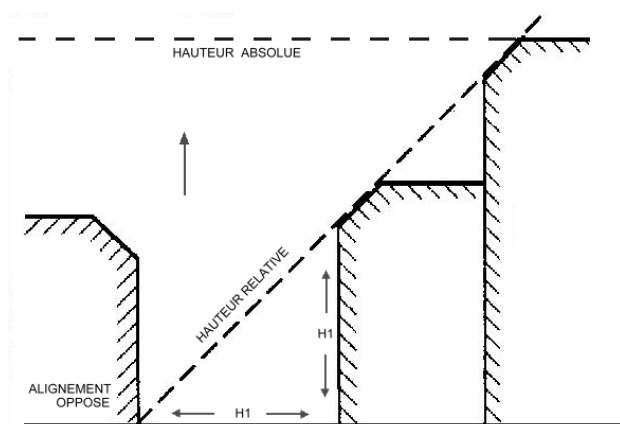
ARTICLE 1AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



*Hauteur relative des constructions :
 $H=L$*

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 7 mètres.
- 2.50 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article 1AU1 2.

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

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, établissements publics ou assimilés, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappe : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre élément de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.

Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

c. Ouvertures

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 1AU1-10 ci-avant.

7. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. dispositions particulières :

Il doit être aménagé :

- Deux places de stationnement par logement ;
- Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions du code l'urbanisme qui sont applicables.

- Pour les entreprises artisanales et commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface plancher.
- Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre.
- Pour les restaurants : au moins une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

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 aura acquitté auprès de la collectivité la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) en application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m².

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 2 : Zone 1AU2

Zone 1AU2

CARACTERE DE LA ZONE 1AU2 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée par le recours à une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque périmètre.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces, services, équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU2-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les activités industrielles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2 2.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU2 2.
- c) Les dépôts de véhicules.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- k) Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2 2.
- l) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres

exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

L'urbanisation de chaque zone 1AU2 est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée par le recours à une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque périmètre.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

1. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement 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. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.

5. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas servir d'habitation.

6. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

7. Les installations et équipements publics ou de service public.

8. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives...

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités. Un accès unique sera imposé pour les opérations bordant des voies au trafic important.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

Les impasses sont à éviter. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone

devront comporter des cheminements doux piétons et/ou cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

ARTICLE 1AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

4. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
5. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, 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.
6. Pour les autres bâtiments publics, devra être obtenue 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 protectionainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement :

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.

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.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre.

Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles

voisines des constructions différemment édifiées. Ceci, afin de tenir compte des compositions architecturales existantes et ne pas créer de rupture dans les alignements.

- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- Des conditions différentes pourront également être acceptées afin d'être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement composant le présent dossier de PLU.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

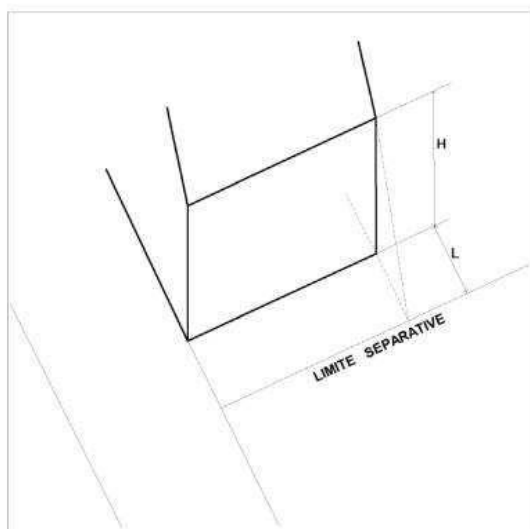
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

ARTICLE 1AU2-7 : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.

3. Des conditions différentes pourront également être acceptées afin d'être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement composant le présent dossier de PLU.

4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

6. Les annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU2 2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.

7. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

8. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE 1AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public, et pour les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés.

Des conditions différentes pourront également être acceptées afin d'être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement composant le présent dossier de PLU.

ARTICLE 1AU2-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

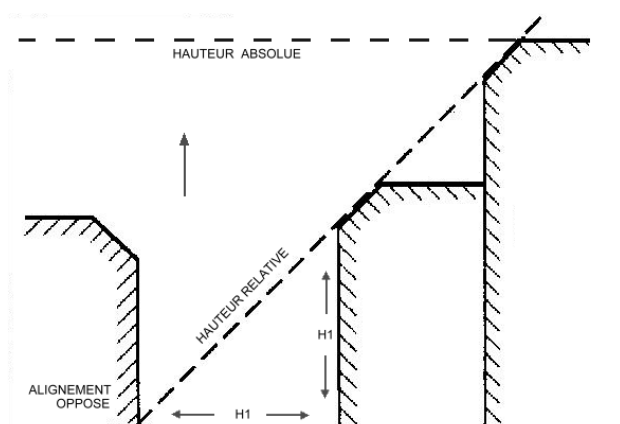
ARTICLE 1AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



Hauteur relative des constructions :
 $H=L$

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 8 mètres pour les constructions en rez-de chaussée.
- 11,50 mètres pour les constructions en R+1 ou R+2.
- 2.50 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article 1AU2 2

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

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, établissements publics ou assimilés, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre élément de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.
Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

c. Ouvertures

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.
Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres.
Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.
Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.
Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 1AU1-10 ci-avant.

7. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE 1AU2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. dispositions particulières :

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

Il doit être aménagé :

- Deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation ;
- Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions du code l'urbanisme qui sont applicables.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface plancher.
- Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre.
- Pour les restaurants : au moins une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

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 aura acquitté auprès de la collectivité la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) en application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m².

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU2-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 3 : Zone 1AU3

Zone 1AU3

CARACTERE DE LA ZONE 1AU3 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation accueillant aujourd'hui des activités spécialisées, notamment des activités sportives, de loisirs, établissements commerciaux, gîtes, chambres d'hôtes, de l'habitat...

Les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

L'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure en fonction de la réalisation des équipements, en adéquation avec la destination de la zone.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).
Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.
Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.
Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les activités industrielles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU3-2.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU3-2.
- c) Les dépôts de véhicules.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- k) Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU3 2.
- l) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées en 1AU3-2.
- m) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU3-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

L'urbanisation des zones 1AU3 sera réalisée au fur et à mesure en fonction de la réalisation des équipements.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

1. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement 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. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de ne pas servir d'habitation.
6. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.
7. Les installations et équipements publics ou de service public.
8. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives...en adéquation avec le caractère de la zone
9. Sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble de la zone 1AU3 (articles 1AU3-3 à 1AU3-14), l'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, activités et services autorisés.
9. Sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble de la zone 1AU3 (articles 1AU3-3 à 1AU3-14), l'agrandissement des établissements commerciaux existants.
10. Sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble de la zone 1AU3 (articles 1AU3-3 à 1AU3-14), les gîtes, chambres d'hôtes, restaurants, structures sportives et de loisirs...

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3-3 : ACCES ET VOIRIE

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités. Un accès unique sera imposé pour les opérations bordant des voies au trafic important.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

Les impasses sont à éviter. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

ARTICLE 1AU3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

7. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
8. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, 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.
9. Pour les autres bâtiments publics, devra être obtenue 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 protectionainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement :

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.

En absence de réseau collectif, toute construction ou installation peut évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions et textes en vigueur

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.

L'évacuation des eaux et matières usées peut être dirigée sur des dispositifs de traitement exécutés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et après autorisation expresse de la commune ou des services compétents.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre.

Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Ceci, afin de tenir compte des compositions architecturales existantes et ne pas créer de rupture dans les alignements.
- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme:

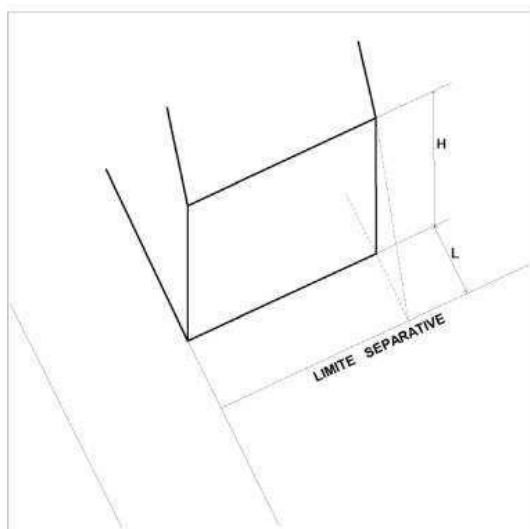
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

ARTICLE 1AU3-7 : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.

3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

5. Les annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU3 2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout...

6. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE 1AU3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, 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 3 mètres.

Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public, et pour les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés.

ARTICLE 1AU3-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

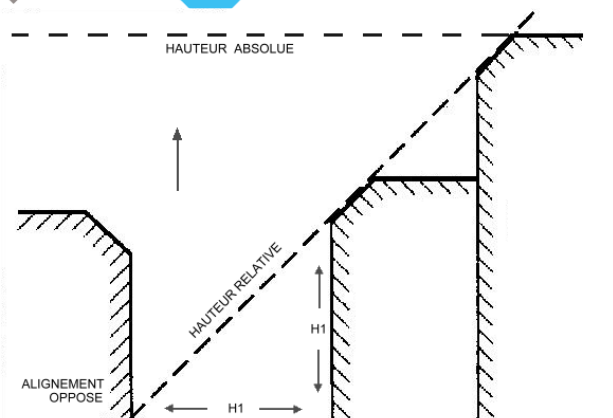
ARTICLE 1AU3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



Hauteur relative des constructions :
 $H=L$

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 9 mètres ;
- 2.50 mètres pour les constructions annexes.

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

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, établissements publics ou assimilés, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre élément de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.

Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

c. Ouvertures

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.
Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier ayant l'aval du STAP (Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine) déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 1AU1-10 ci-avant.

7. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE 1AU3-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. dispositions particulières :

Il doit être aménagé :

- Pour les entreprises artisanales et commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface plancher.
- Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre.
- Pour les restaurants : au moins une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les gîtes : au moins une place de stationnement ou de garage par gîte.
- Pour les chambres d'hôtes : au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtes.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

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 aura acquitté auprès de la collectivité la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) en application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m².

Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 4 : Zone 2AU

Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation, pouvant également accueillir des commerces, services, équipements de loisirs, sportifs, culturels, socio culturels...

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du plan local d'urbanisme.

Ces zones ne sont pas construites mais accueillent parfois quelques bâtiments notamment à usage d'habitation. Elles ne sont également pas équipées.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

Leur urbanisation se fera principalement sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble par zone.

Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics d'infrastructures nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU situées aux lieux-dits Cougoulère et Soula de Cougoulère, une attention particulière devra être portée à la rédaction du règlement écrit afin de favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 2AU donnera lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs (Zone d'Aménagement Concerté par exemple...).

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 2AU située au lieu-dit « Soula d'en Cadaux » pourrait nécessiter la programmation du financement des équipements publics induits par l'urbanisation, parmi lesquels pourrait figurer le carrefour d'accès à la RD 11 avec une géométrie et des distances de visibilité adaptées aux vitesses pratiquées et un cheminement pour les piétons assurant la continuité jusqu'au cœur de ville.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone 2AU « Cogolera » est contigüe avec le massif forestier : les demandes d'autorisation de construire devront clairement prendre en compte le risque incendie avec notamment la création d'une piste avec deux sorties opposées, d'une aire de retournement et des équipements nécessaire à la lutte contre l'incendie de forêt.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).
Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.
Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.
Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques identifiés de paysage ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans le cadre du plan local d'urbanisme, toute utilisation immédiate est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques, les arbres exemplaires ayant plus de 50 ans d'âge, sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est assujettie au respect des orientations particulières d'aménagement réalisées et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation de chaque zone 2AU devra être réalisée sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

Peuvent également être autorisés l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :

- D'être traitée avec le même soin que la construction principale ;
- De ne pas dépasser la hauteur de la construction principale, dans la limite de 8 mètres de hauteur hors tout (hauteur absolue) ;
- De constituer une extension mesurée dans la limite de 30 % de la surface plancher existante ;
- D'être en conformité avec le règlement du PPRI s'il concerne le secteur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 5 : Zone 3AU

Zone 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU :

Cette zone est destinée à recevoir des activités spécialisées, services, établissement de soin, activités d'accueil médicalisé et annexes, etc..., elle accueillera également des habitations, autres services, équipements de loisirs, sportifs, culturels, socio culturels.

L'urbanisation est effective suite à la modification N ° 1.

Le projet respecte les orientations particulières d'aménagement produites composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation est faite sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble par zone.

L'urbanisation de la zone 3 AU donne lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone 3AU «Alzina Rodona» est contigüe avec le massif forestier : les demandes d'autorisation de construire devront clairement prendre en compte le risque incendie avec notamment la création d'une piste avec deux sorties opposées, d'une aire de retournement, et des équipements nécessaires à la lutte contre l'incendie de forêt.

La zone n'est pas concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

L'urbanisation est ouverte immédiatement et toutes constructions sont soumises à autorisation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) *Les activités industrielles.*
- b) *Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 3AU2.*
- c) *Les dépôts de véhicules.*
- d) *Les garages collectifs de caravanes.*
- e) *Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.*
- f) *L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes*
- g) *L'implantation d'habitations légères de loisirs.*
- h) *L'ouverture et l'exploitation de carrières ;*
- i) *L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.*
- j) *Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 3AU 2.*
- k) *Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est assujettie au respect des orientations particulières d'aménagement réalisées et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation de la zone 3AU est réalisée sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

De manière globale, ces éléments et canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc... L'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'interdit pas des adaptations mineures, l'idée est de préserver le patrimoine identifié dans son ensemble, mais il peut toutefois faire l'objet d'aménagements sous réserve de déclaration préalable (art R 421 - 23 h du CU).

L'urbanisation du secteur 3AU est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

1. Activités spécialisées, services, établissement de soin, activités d'accueil médicalisé et annexes, etc..., pouvant également accueillir des habitations, autres services, équipements de loisirs, sportifs, culturels, socio culturels...
2. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. Les installations et équipements publics ou de service public.
4. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
7. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.
8. Les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives...

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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.

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

*La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.*

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La création d'impasse est tolérée seulement et seulement s'il n'y a pas d'autres possibilités techniques.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les Equipements publics l'accès au droit de l'unité de soins de longue durée doit permettre l'accès par les services de sécurité à la façade du bâtiment (5 mètres minimum au droit de la façade).

ARTICLE 3AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

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.

3. Eaux pluviales :

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Pour les eaux pluviales il sera envisagé la création d'un bassin de rétention dont les caractéristiques techniques seront déterminées après étude hydraulique.

4. Réseaux divers électricité télécom :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 3AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 3AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :

L'unité de soins de longue durée sera implantée dans une zone comprise entre 2.80 mètres et 5.00 mètres depuis la limite avec la voirie d'accès au bâtiment.

Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de la ou des opérations d'ensemble, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives, de santé...

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

- Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosages et de la végétation actuelle.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

_ Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques et de la végétation actuelle.

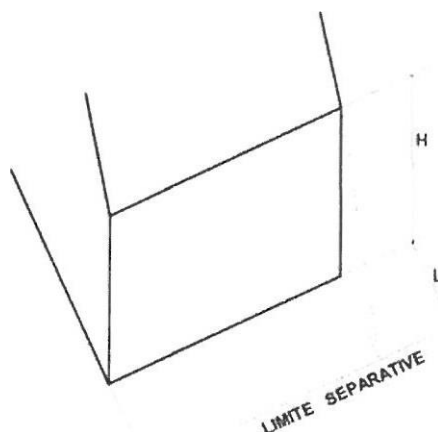
En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

ARTICLE 3AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'unité de soins de longue durée pourra être implantée à 5 m des limites séparatives.

- 1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la 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 ($L=H/2$).*
- 2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble.*
- 3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.*
- 4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut-être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.*
- 5. Les annexes autorisées peuvent être édifiées/implantées en limite séparative sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 3 AU3 2, et à condition de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout.*
- 6. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.*
- 7. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.*



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE 3AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres $L > [(H + H') / 4]$.

Cette disposition ne concerne pas les piscines.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions constantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE 3AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

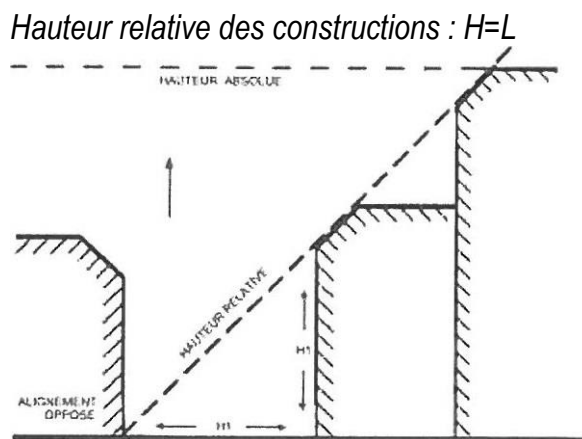
ARTICLE 3AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout pour les structures à usage d'habitation :

- 9 mètres.
- 2.50 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article 3AU 2.

Pour les équipements publics, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres et un étage sur rez-de-chaussée (R+1) par rapport au terrain naturel. Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques et fonctionnelles, notamment en cas d'utilisation d'énergie solaire (panneaux solaires, édicule ascenseurs et édicules techniques).

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

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, établissements publics ou assimilés, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives, de santé...

ARTICLE 3AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Afin de préserver le caractère du secteur, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux. Elles doivent respecter les prescriptions suivantes.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

a. Toitures :

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35 %. Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites. Les toits terrasses sont acceptés sous condition de répondre à une conception architecturale contemporaine et de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site.

Pour les équipements publics, les toitures terrasses sont autorisées. Les toits peuvent être réalisés en zinc dans une gamme de couleurs à définir après étude de polychromie.

b. Ouvertures :

Les fenêtres de toit sont autorisées.

c. Ouvrages en saillie :

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

3. MATERIAUX

a. Façades :

Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinées ou en placages sont interdits.

Pour les équipements publics, les enduits utilisés pour des façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre. Les teintes blanches sont tolérées. L'emploi de parement bois et zinc en habillage des façades est autorisé ainsi que l'utilisation de béton blanc laissé apparent.

b. Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement. Les toitures terrasses devront être recouvertes : la membrane d'étanchéité ne pourra restée apparente et devra être recouverte (végétalisation, gravillons...).

c. Ouvertures :

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées. Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

La couleur blanche est tolérée pour les équipements publics.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.60 mètres. Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre. Elles pourront garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 3AU1-10 ci-avant.

7. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE 3AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. dispositions particulières :

Il doit être aménagé :

Deux places de stationnement par logement ;

Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions du code l'urbanisme qui sont applicables. Pour les constructions à usage de bureau : au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface plancher.

Pour les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les équipements recevant les activités spécialisées, services, établissement de soin, activité d'accueil médicalisé et annexes, il doit être aménagé des emplacements selon les dispositions du code en vigueur.

Pour les 2 roues : il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les constructions à usage de bureau.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

Pour les équipements publics, une attention particulière sera apportée pour les places de stationnement.

ARTICLE 3AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences en harmonie avec les essences locales et économes en eau, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m². Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction. Un arbre de haute tige sera planté pour 3 places de parking en largeur. Les essences utilisées seront celles les mieux adaptées aux conditions climatiques. Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique. 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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).

Chapitre 1 : Zone A

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE A :

Cette zone correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une liste des bâtiments agricoles, annexés au présent règlement, arrête ceux dont le changement de destination est autorisé.

Elle prend en compte les bâtiments agricoles, numérotés de 1 à 11 et identifiés par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du PLU en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.

Numéro du bâtiment localisé sur le plan de zonage réglementaire	Lieu-dit
N° 1	Les Abadies
N° 2	Mas d'en Vignes
N° 3	Can Sorra
N° 4	La Llodriguera
N° 5	Le Moulinot
N° 6	Las Llassères
N° 7	Ripoll
N° 8	Falgas
N° 9	Fontanills
N° 10	Mas Can Calamix (Bac de Cougoulere)
N° 11	Mas d'en Camps

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les

prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.
- b) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en A-2.
- d) Les établissements culturels et sportifs à l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2.
- e) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux et administratifs.
- f) Les dépôts de véhicules.
- g) Les garages collectifs de caravanes.
- h) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- i) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- j) L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées.
- k) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- l) Les parcs résidentiels de loisirs.
- m) Les abris de jardin, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2.

- n) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- o) De manière globale, toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
2. Les constructions, agrandissements, installations et aménagements sous réserve que les prescriptions du PPRI soient respectées et qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :
 - a. qu'ils soient liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux infrastructures publiques existantes ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
 - b. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - c. qu'ils soient liés aux infrastructures routières, ferroviaires et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - d. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
3. Les constructions et installations strictement nécessaires à l'activité agricole.
4. Les bâtiments d'exploitation agricole.
5. Les habitations sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.

6. Les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1 peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il correspond à des activités de type agro-tourisme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, restauration...

Numéro du bâtiment localisé sur le plan de zonage réglementaire	Lieu-dit
N° 1	Les Abadies
N° 2	Mas d'en Vignes
N° 3	Can Sorra
N° 4	La Llodriguera
N° 5	Le Moulinot
N° 6	Las Llassères
N° 7	Ripoll
N° 8	Falgas
N° 9	Fontanills
N° 10	Mas Can Calamix (Bac de Cougoulere)
N°11	Mas d'en Camps

Rappel : certains de ces bâtiments (Fontanills, Ripoll, Las Llassères, Les Abadies, Can Sorra, La Llodriguera, Mas d'En Vignes) identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme étant concernés par le risque incendie, une étude spécifique vis-à-vis de ce risque devra être réalisée par le porteur de projet avant tout changement de destination.

7. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
8. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
9. Les aménagements liés à l'agritourisme comme les chambres d'hôtes, les tables d'hôtes, les campings déclarés dit « à la ferme », les activités de diversification de l'activité agricole principale, les aménagements des bâtiments existants ayant pour support l'activité agricole...
10. Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation des emplacements réservés d'intérêt général inscrits au plan de zonage réglementaire, pour l'entretien des ruisseaux, canaux d'irrigation, pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, 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.
3. Pour les autres bâtiments publics, devra être obtenue 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 protectionainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du CGCT).

Pour les installations agricoles et l'irrigation, l'usage non sanitaire doit être, en priorité, alimenté par une autre source que de l'eau potable et le réseau public de distribution. Toutefois, si les solutions de récupération d'eau de pluie, d'irrigation par les canaux, de forages...ne suffisent pas ou ne sont pas adaptées, le recours au réseau public de distribution peut être envisagé mais sera soumis à autorisation des services compétents et devra respecter les textes en vigueur et le règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur (assainissement individuel...).

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Effluents agricoles :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents préépurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE A -5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et à l'aptitude des sols.

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

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, en respectant néanmoins le minima de 7 mètres, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre.

Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- des conditions différentes pourront être admises pour la transformation des bâtiments existants.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme:

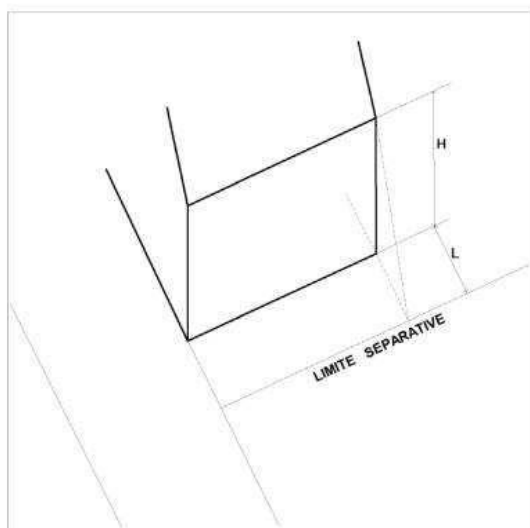
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

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

1. a moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Néant.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

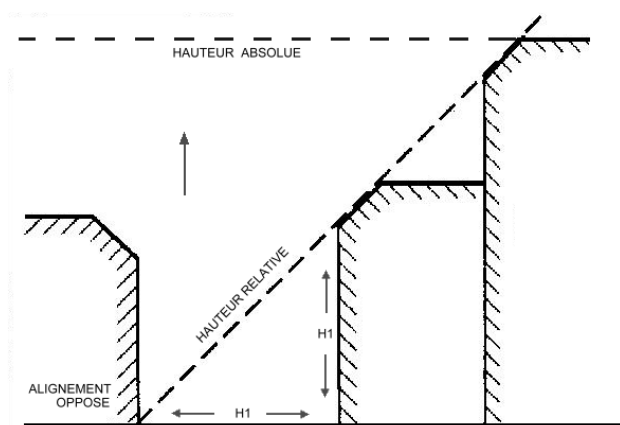
ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ($H = L$).



*Hauteur relative des constructions :
 $H=L$*

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 9 mètres pour les habitations ;
- 13 mètres pour les bâtiments agricoles.

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

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Les toitures terrasses sont interdites. Une tolérance est admise pour les terrasses accessibles ne dépassant pas R+0.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre élément de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites. Une tolérance est admise pour les terrasses accessibles ne dépassant pas R+0.

Pour les casots, la toiture sera en une seule pente parallèle à la pente du sol naturel.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres peints, dessinés ou en placages sont interdits.

Pour les bâtiments à usage exclusivement agricole les matériaux bois sont autorisés.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.

Pour les constructions autorisées dans la zone, autres que l'habitation et d'une surface plancher supérieure ou égale à 100 m², la toiture en tuile canal n'est pas imposée.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.30 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 mètre au-dessus du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article A-10 ci-avant.

7. AFFICHAGE

L'affichage publicitaire est interdit.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Sauf impératif technique ou sanitaire, les ruines identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être préservées.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).

Chapitre 1 : Zone N

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N :

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

Dans cette zone, afin notamment de lutter contre l'incendie, d'assurer l'entretien de la forêt et de faciliter l'exercice de l'activité agricole, le pastoralisme et sylvopastoralisme est maintenu et autorisé.

Elle comprend six sous-secteurs :

- *Un sous-secteur Nc dans lequel des activités de campings sont autorisées ;*
- *Un sous-secteur Ne délimitant une activité économique existante ;*
- *Un sous-secteur Nj accueillant des jardins potagers/vivriers/familiaux ;*
- *Un sous-secteur Ng dans lequel les activités sportives et de loisirs à caractère vert telles que la pratique du golf, sont autorisées ;*
- *Un sous-secteur NI dans lequel existent des activités de loisirs, sportives, ludiques, fédératrices, à dominante verte et paysagère (théâtre de verdure...) ;*
- *Un sous-secteur Ns correspondant à une station de traitement de l'eau ;*

En outre, elle comporte des habitations ou groupes d'habitations isolées et pour lesquels certaines occupations et utilisations des sols sont soumises à conditions particulières.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Par ailleurs, le document n vigueur instauré par arrêté préfectoral en date du 21 février 1994 fera l'objet d'une révision.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

Notons à ce sujet que la commune a, par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2012, souhaité transformer la ZPPAUP en AVAP. A ce titre, la ZPPAUP sera revue dans son emprise et son règlement.

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*
-
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en N-2.
- d) Les dépôts de véhicules.
- e) Les garages collectifs de caravanes, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Les parcs résidentiels de loisirs.
- k) Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2.
- l) Toute construction, exhaussements et affouillements de sols, dépôt de matériaux inertes sur les berges du Tech et au niveau de l'habitat naturel prioritaire au titre de la Directive Habitat constitué par sa ripisylve, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2.
- m) Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait des sols qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- n) De manière globale, toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone.
- o) Les hébergements dans le sous-secteur Ng.
- p) Dans le sous-secteur Ne : les dépôts de matériaux inertes, les nouvelles constructions à usage d'habitation, les habitations, les extensions des bâtiments existants.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

Il pourra être ponctuellement porté atteinte aux canaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour des équipements d'intérêt public ou collectif (voies douces, dessertes viaires, connexions au réseaux...), pour des impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, les canaux sont à préserver, sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques ... sont à préserver sauf impossibilité technique ou sanitaire.

I. Pour l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des sous-secteurs Ne, Nj, Ng, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils respectent la sensibilité des milieux naturels :

1. La construction des abris destinés aux randonneurs ou touristes, ouverts sans restriction au public.
2. Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles de l'être.
3. La construction d'abris à animaux, liés à l'activité agricole et pastorale. Ces abris devront s'intégrer à l'environnement par l'aspect et les couleurs.
4. Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des bois sous réserve qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement et qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
5. Les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et sylvopastorales sous réserve qu'elles respectent les dispositions du présent règlement et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement du site.
6. Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
7. Les affouillements et exhaussements pour la réalisation de cheminements doux sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.

8. Les cheminements doux, sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.
9. Les aires de jeux, de loisirs, de sports, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère du site et les paysages.
10. Les gîtes, chambres d'hôtes, tables d'hôtes dans le cadre de restauration, aménagement, réhabilitation de Mas existants (constructions principales ou dépendances) dans la limite du volume existant, ou en extension de celui-ci sans que cette extension ne soit supérieure à 30 % de la surface plancher existante, ou par surélévation de toiture sous réserve que cette surélévation ne dépasse pas le point le plus haut de la toiture déjà existante.
11. Les activités forestières, les infrastructures et locaux techniques nécessaires à l'activité forestière, à l'exclusion des locaux à usage d'habitation.
12. Le changement de destination et la restauration à usage d'habitations des Mas existants dans la limite du volume existant, ou en extension de celui-ci sans que cette extension ne soit supérieure à 30 % de la surface plancher existante, ou par surélévation de toiture sous réserve que cette surélévation ne dépasse pas le point le plus haut de la toiture déjà existante, dans tous les cas sans créer de logements supplémentaires.
13. Les abris de jardins sous réserve de ne pas dépasser 2.50 mètres de hauteur hors tout, 10 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
14. Les constructions et installations liées à des équipements publics ou ayant fait l'objet d'un emplacement réservé.
15. Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte du patrimoine sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle, et que leur localisation soit compatible avec le site, les paysages et l'écosystème, sans création de surface de plancher, ni de logement, ni d'hébergement...
16. Les travaux et interventions sur l'existant ayant pour objet d'améliorer, réhabiliter ou mettre en valeur les éléments du paysage et du patrimoine.
17. Dans tous les cas, prescriptions techniques et architecturales peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des autorisations, des constructions ou installations susceptibles d'être admises, afin d'assurer une correcte insertion dans le site.
18. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, sous réserve de ne pas créer de logement nouveau, de respecter les dispositions du présent règlement, et qu'il s'agisse d'extension limitée.

II. Dans le sous-secteur Nc sont autorisées les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers destinés aux campings, aux campeurs et aux caravanes, les garages collectifs de caravanes, sans création de logement, sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.

Sont en sus autorisé dans le sous-secteur Nc, sous réserve de respecter les dispositions de du règlement de la zone N, l'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, activités et services autorisés.

Dans ce sous-secteur, est autorisée l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface plancher existante, sous réserve de respecter les dispositions du règlement de la zone N, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

III. Dans le sous-secteur Ne est exclusivement autorisée l'activité existante, sans extension, sans création de logement.

IV. Dans le sous-secteur Ng sont autorisés les équipements techniques pour la pratique du golf, à l'exception de tout hébergement.

V. Dans le sous-secteur Nj de jardins potagers vivriers et familiaux, sont **seuls** autorisés :

- les abris de jardins sous réserve de ne pas dépasser 10 m² d'emprise, 2.50 mètres de hauteur hors tout, dans la limite d'un seul par jardin, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site de respecter les dispositions du présent règlement et notamment l'article 11, de ne pas servir de logement.
- les voies douces, exhaussement et affouillements des sols pour réalisation d'équipement d'intérêt public et collectif type voies douces, sous réserve de respecter les sites, les paysages et l'écosystème.

VI. Dans le sous-secteur Ni, sont autorisées :

- les équipements de loisirs, culturels, socio culturels, sportifs, ludiques, publics, collectifs...
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte du patrimoine sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle, et que leur localisation soit compatible avec le site, les paysages et l'écosystème.

VII. Dans le sous-secteur Ns sont autorisés les équipements et aménagements notamment techniques nécessaires au fonctionnement de la station de traitement de l'eau, les stations de traitement de l'eau, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sont en sus autorisé dans le sous-secteur Ns, sous réserve de respecter les dispositions de du règlement de la zone N, l'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, activités et services autorisés.

Dans ce sous-secteur, est autorisée l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface plancher existante, sous réserve de respecter les dispositions du règlement de la zone N, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

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.

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

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

Les nouveaux accès directs sur la RD 115 doivent être évités.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions 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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

10. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

11. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, 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.

12. Pour les autres bâtiments publics, devra être obtenue 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 en application du Code de la Santé Publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du CGCT).

Pour l'irrigation, l'usage non sanitaire doit être, en priorité, alimenté par une autre source que de l'eau potable et le réseau public de distribution. Toutefois, si les solutions de récupération d'eau de pluie, d'irrigation par les canaux, de forages...ne suffisent pas ou ne sont pas adaptées, le recours au réseau public de distribution peut être envisagé mais sera soumis à autorisation des services compétents et devra respecter les textes en vigueur et le règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur (assainissement individuel...).

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Les constructions et installations autorisées 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 de l'alignement des voies.
- à 10 mètres de l'alignement de la RD 115 dans les secteurs urbanisés.

En dehors des secteurs urbanisés, en application des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 115.

2. Toutefois, les distances 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, en respectant néanmoins le minima de 7 mètres, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée de la RD 115 actuelle ou future.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre.

Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

- De même, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

- des conditions différentes pourront être admises pour la transformation des bâtiments existants.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

Dispositions particulières aux éléments du paysage et du patrimoine :

Les canaux d'irrigation et d'arrosage :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux berges des canaux d'irrigation et d'arrosage.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des canaux d'irrigation, d'arrosage et autres ouvrages hydrauliques.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'axe des cheminements doux et sentiers historiques

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après consultation des services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale de 1.40 mètre de largeur soit maintenue en bordure des cheminements doux et sentiers historiques.

Élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

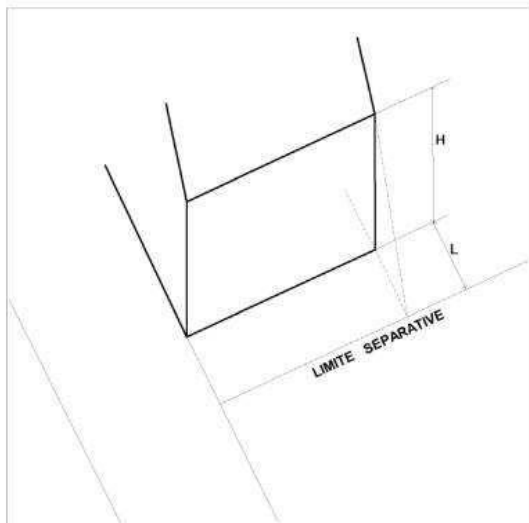
Les constructions et installations autorisées ainsi que les clôtures doivent être implantés à 5 mètres minimum par rapport au périmètre extérieur de l'élément identifié.

En cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés.

Dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques.

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

1. a moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Néant.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : La zone ou une partie de la zone est concernée par la servitude ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Ainsi, dans le périmètre de la ZPPAUP, ce sont les dispositions de cette servitude qui s'appliquent.

1. PRINCIPES GENERAUX

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. FORMES

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés, conservés et reproduits à l'identique (types de balcons, forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre élément de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage urbain.

a. Toitures

La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 35%.

La pente devra être orientée perpendiculairement à la voie.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

b. Ouvertures

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

c. Ouvrages en saillie

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

3. MATERIAUX

a. Façades

Les appareillages de fausse pierres, peints, dessinés ou en placages sont interdits.

b. Toitures

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal de couleur rouge exclusivement.

c. Ouvertures

Les menuiseries en bois, aluminium et en PVC sont autorisées.

Les volets roulants sont autorisés.

4. COULEURS

Les teintes des crépis de façades, des murs de clôtures et des menuiseries extérieures doivent être choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

5. CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées auront une hauteur maximum de 1.30 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 mètre au-dessus du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'activité forestière, pastorale ou sylvopastorale.

Les clôtures situées en zone inondable doivent respecter le règlement du PPRI.

6. ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article N-10 ci-avant.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

En outre, pour les milieux sensibles, le choix des essences sera conforme à la végétation locale et compatible avec le caractère du site et les écosystèmes.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Ripisylves :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylve.

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

Berges du Tech :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylve.

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

Cheminements doux et sentiers historiques :

Lorsque la surface le permet, les cheminements doux et sentiers historiques devront être accompagnés de végétaux qui affirmeront leur tracé. Les essences proposées devront être compatibles avec les écosystèmes et avec les espèces et habitats répertoriés dans le site Natura 2000 Le Tech.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.