

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

COMMUNE DE CORBERE LES CABANES



PIECE N°3 : REGLEMENT

Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	8
CHAPITRE I – LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II – LA ZONE UB.....	17
CHAPITRE IV – LA ZONE UC	25
CHAPITRE V – LA ZONE UF	34
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
CHAPITRE II - LA ZONE 1AU	38
CHAPITRE II - LA ZONE 2AU	46
CHAPITRE II - LA ZONE 3AU	49
CHAPITRE II - LA ZONE 4AU	52
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	55
CHAPITRE I – LA ZONE A	56
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	64
CHAPITRE I – LA ZONE N.....	65
TITRE VI – GLOSSAIRE	71

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de CORBERE-LES-CABANES.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

1. Les articles L.110, L.111-9, L.111-10, L.421-6, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-14, R.111-15, R.111-21 du Code de l'urbanisme.
2. Les articles L.111-7 à L.111-11 (sursis à statuer), L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants (lotissements), L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les Directives Territoriales d'Aménagement, en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme concernant l'évaluation environnementale,
5. Les Servitudes d'Utilité Publique représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.
6. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) :
 - Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT)
 - Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
 - Les Droits de Préemption Urbain (DPU),
 - Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
 - Les secteurs sauvegardés,
 - Les Périmètres de résorption de l'habitat insalubre (PRHI)
 - Les Périmètres de Restauration Immobilières (PRI),
 - Les Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPR),
 - Les Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP),
 - Les Plans de Déplacements Urbains (PDU)
 - Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
 - Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

► Les zones urbaines « U »

Sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **U** au plan.

La zone urbaine est déclinée en plusieurs secteurs suivant des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

- La zone "**UA**" : zone dense agglomérée de construction en ordre continu ;
- La zone "**UB**" : zone aérée de construction en ordre discontinu ;
- La zone "**UC**" : zone aérée de construction en ordre discontinu de faible densité ;
- La zone "**UF**" : zone d'implantation du cimetière et son extension.

► Les zones à urbaniser « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone à urbaniser est déclinée en plusieurs secteurs suivant des caractéristiques propres à leur densité, à leur destination ou à leur programmation :

- La zone "**1AU**" : zone destinée à être équipée à court terme dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, incluant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces paysagers ;
- La zone "**2AU**" : Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'équipements publics ;
- La zone "**3AU**" : Cette zone à vocation principalement résidentielle dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et interviendra par adaptation(s) du Plan Local d'Urbanisme.
- La zone "**4AU**" : Cette zone à vocation principalement résidentielle dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et interviendra par adaptation(s) du Plan Local d'Urbanisme.

► La zone agricole « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **A** au plan.

Elle comprend les secteurs **Aa** : desservis par le réseau d'irrigation sous-pression **Ab** non desservi par le réseau d'irrigation sous pression et **Ah** correspondant à des constructions isolées à vocation non agricole.

► La zone naturelle « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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.

La zone naturelle est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **N** au plan. Elle correspond aux collines de "POUPIAC" et "MONTOU".

Elle comprend les secteurs :

- **Nh** : micro-secteurs d'habitations existantes ;
- **Ng** : terrains dédiés aux sports mécaniques (moto-cross) intégré dans le massif de Montou ;
- **Na** : secteur de protection autour d'un captage d'eau potable.
- **NS** : secteur correspondant à l'emprise de la STEP à son extension future.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, suivant l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : TRAVAUX SUR IMMEUBLE NON CONFORME

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

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme (à l'exclusion du Plan de Prévention des Risques) contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La reconstruction devra faire l'objet de l'ensemble des autorisations administratives requises notamment un permis de construire.

ARTICLE 7 – IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement du PLU sur la parcelle ou dans un autre terrain situé à moins de 300 mètres, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, suivant L123-1-2 du Code de l'urbanisme.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le P.L.U., relatives à la construction d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE 8 – LES DEFRICHEMENTS ET LES COUPES

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I – LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

Le secteur UA est partiellement situé en zone inondable au vu de l'étude GINGER 2009 (carte aléa).

ARTICLE 1 – UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
5. les garages collectifs de caravanes,
6. l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, et de résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.
9. Sur l'emprise du zonage aléa inondation (fort et modéré) les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès véhicules et handicapés et les sous-sols sont interdits.
10. Sur l'emprise du zonage aléa inondation fort, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. Sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes et non expressément mentionnées à l'article 1.
2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci après :
 - 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.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
 - Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
3. Dans les secteurs concernés par l'aléa modéré risque inondation (cf. carte aléa Ginger 2009) : les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - les constructions à usage d'habitation sont admises sous la réserve que les planchers habitables soient réalisés à la cote de mise hors d'eau correspondant à +0.70m minimum par rapport à la cote plancher.
 - CES à respecter.
4. Dans les secteurs concernés par l'aléa fort risque inondation (cf. carte aléa Ginger 2009) : les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis à condition qu'ils n'augmentent pas leur emprise au sol.
5. Dans les secteurs non concernés par l'étude GINGER 2009 mais identifiés en zones inondables de l'analyse hydrogéomorphologique : les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - les planchers habitables seront situés à TN+0,50m, les garages à TN+0,20m,
 - les remblais, les voies nouvelles en remblais et les sous-sols sont interdits,
 - les clôtures perméables à 80%,
 - implantation des constructions à 5 mètres minimum de tous les cours d'eau à ciel ouvert.

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

1. Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si le propriétaire produit une preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou judiciaire.

ARTICLE 4 – UA : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Bouleternère.

2. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le SIVM des deux Corbère.
- Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

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

ARTICLE 5 – UA : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant

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

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies.
2. Des conditions différentes d'implantation peuvent être imposées le long des cours d'eau (rivière, canal, agouille...) après avis des services concernés.
3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 1.80 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m. Au-delà de 60 cm de hauteur, cette distance est portée à 4 mètres.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
5. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - Le terrain voisin n'est pas construit ;
 - Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.Dans ce cas de figure, la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment (balcons exclus) à la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00m ($L_P H/3$).
3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur hors tout et 20m² de surface hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1,80 mètre. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe, piscine...).

ARTICLE 9 – UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au regard de l'étude Ginger 2009 et des prescriptions du service "risques" de la DDTM, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- dans le secteur aléa fort : l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- dans le secteur aléa modéré : 30% de la superficie des terrains objets de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 10 – UA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).
- 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 moyenne de ses voisins.
- Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale 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 une longueur n'excédant pas 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 le plus élevé.

3. Hauteur absolue

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).
- Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

PRINCIPES GENERAUX :

1. Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
2. 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.
3. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

SOLUTIONS DE BASE :

1. Matériaux apparents en façade :
 - Nature : les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teintés dans la masse avec des ocres. La finition « jetée à gros grain » est interdite.
 - Couleurs : les teintes ocres sont seules autorisées selon le nuancier de la mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.
2. Menuiseries :
 - Forme : rectangulaires à tendances verticale.
 - Nature : bois, plastique ou métallique.
3. Volets roulants
 - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.
4. Toitures :
 - Forme : les couvertures doivent être en tuile canal à dominante de teinte rouge.
 - Pentas : comprises entre 30 et 33%
 - Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments publics et les logements sociaux, et ce sur l'ensemble du bâtiment. La membrane d'étanchéité ne devra pas rester à nu, et devra être recouverte d'un matériau de type minéral ou végétal (gravillons, toit végétalisé, etc.) en harmonie avec l'environnement du site. Si les toitures terrasses sont destinées à recevoir des installations d'énergie renouvelable, ces installations devront être positionnées et étudiées en fonction de l'acrotère, afin d'être les plus discrètes possibles notamment depuis les espaces publics
5. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions :
 - Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. A l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux, ils ne devront pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.
 - Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.
6. Terrasses :
 - Les terrasses inaccessibles sont interdites à l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux pour lesquels les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du bâtiment.
 - Les terrasses accessibles doivent desservir directement une pièce principale.
 - La finition carrelée ou dallée est exigée.
7. Souches de cheminées :
 - Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples.
 - Les conduits devront être réunis dans la même souche autant que possible.
 - Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les plaquages de matériaux de décoration (pierre ou schistes...) sont interdits.
 - Position : Les souches devront se trouver à plus de 1,50m de l'égout de toiture sur rue.

8. Clôtures :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : seuls sont autorisés les grillages, et d'une hauteur ne pouvant excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Sur les limites longeant les voies : Seuls sont autorisés les murets ocres enduits sur les quatre faces verticales d'une hauteur minimale de 1,00 m et maximale de 1,30 m par rapport au niveau de la chaussée.
- Dans les secteurs situés en zone d'aléa inondation fort ou modéré : les clôtures sont transparentes à 80%.

9. Climatiseurs / Paraboles

- Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit
- L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui.

10. Propositions originales :

- Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au 1^{er} paragraphe.

ARTICLE 12 – UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.
- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.
- Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

IL DOIT ETRE AMENAGE :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les hôtels-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de planchers de bureaux.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
- Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les espaces libres (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 – UA : COEFFICIENT 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.

ARTICLE 15 – UA : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – UA : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II – LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée en ordre discontinu à caractère essentiellement résidentiel. L'objectif du règlement d'urbanisme applicable à cette zone est de permettre son évolution en autorisant une utilisation satisfaisante des parcelles tout en respectant la forme urbaine existante et en garantissant les prospects déjà instaurés dans la zone.

La zone UB est partiellement située en zone inondable au vu de l'étude GINGER 2009 (carte aléa).

ARTICLE 1 – UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs, et de résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.
7. Sur l'emprise du zonage aléa inondation (fort et modéré) les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès véhicules et handicapés et les sous-sols sont interdits.
8. Sur l'emprise du zonage aléa inondation fort, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. Sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes et non expressément mentionnées à l'article 1.
2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci après :
 - 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.
 - Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement 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. Dans les secteurs concernés par l'aléa modéré risque inondation (cf. carte aléa Ginger 2009) : les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - les constructions à usage d'habitation sont admises sous la réserve que les planchers habitables soient réalisés à la côte de mise hors d'eau correspondant à +0.70m minimum par rapport à la côte plancher.
 - CES à respecter.
4. Dans les secteurs concernés par l'aléa fort risque inondation (cf. carte aléa Ginger 2009) : les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis à condition qu'ils n'augmentent pas leur emprise au sol.
5. Dans les secteurs non concernés par l'étude GINGER 2009 mais identifiés en zones inondables de l'analyse hydrogéomorphologique : les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - les planchers habitables seront situés à TN+0,50m, les garages à TN+0,20m,
 - les remblais, les voies nouvelles en remblais et les sous-sols sont interdits,
 - les clôtures perméables à 80%,
 - implantation des constructions à 5 mètres minimum de tous les cours d'eau à ciel ouvert.

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

1. Les constructions et installations doivent être desservies par les voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
3. Toute construction ou toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE 4 – UB : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Bouleternère.

2. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le SIVM des deux Corbère.
- Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de l'établissement public compétent.
- Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

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 le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans le canal de Corbère ou les agouilles ne pourra se faire que dans le cadre d'une concertation et après accord des ASA.

4. Canaux et irrigation

- L'urbanisation devra tenir compte de la présence des équipements en place (canalisations, bornes) et permettre leur accès.

ARTICLE 5 – UB : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. En cas d'extension de bâtiment existant implanté différemment les travaux doivent être conçus de façon à respecter l'alignement existant de ladite construction.

3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 1.80 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m. Au-delà de 60 cm de hauteur, cette distance est portée à 4 mètres.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
5. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.

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

1. La distance horizontale du point le plus proche du bâtiment (balcons exclus) à la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les bâtiments peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
 - Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur hors tout et 20m² de surface hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.
3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1,80 mètre. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe, piscine...).

ARTICLE 9 – UB : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au regard de l'étude Ginger 2009 et des prescriptions du service "risques" de la DDTM, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- dans le secteur aléa fort : l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- dans le secteur aléa modéré : 30% de la superficie des terrains objets de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 10 – UB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).
- Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
- En zone d'aléa fort et modéré : la hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9 mètres.
- En zone d'aléa modéré : les niveaux des planchers habitables des nouvelles constructions sont à 70 cm pour les habitations et à 20cm pour les garages au-dessus de la voie au droit du terrain objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

Principes généraux :

1. Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
2. 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.
3. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Solutions de base :

1. Matériaux apparents en façade :

- Nature : les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teintés dans la masse avec des ocres. La finition « jetée à gros grain » est interdite. Les bardages bois partiel sont autorisés.

- Couleurs : les teintes ocres sont seules autorisées selon le nuancier de la mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.
2. Baies et Menuiseries :
 - Forme : rectangulaires à tendances verticale.
 - Nature : Bois, plastique ou métallique.
 3. Volets roulants
 - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.
 4. Toitures :
 - Forme : les couvertures doivent être en tuile canal à dominante de teinte rouge.
 - Pentas : comprises entre 30 et 33%
 - Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments publics et les logements sociaux, et ce sur l'ensemble du bâtiment. La membrane d'étanchéité ne devra pas rester à nu, et devra être recouverte d'un matériau de type minéral ou végétal (gravillons, toit végétalisé, etc.) en harmonie avec l'environnement du site. Si les toitures terrasses sont destinées à recevoir des installations d'énergie renouvelable, ces installations devront être positionnées et étudiées en fonction de l'acrotère, afin d'être les plus discrètes possibles notamment depuis les espaces publics
 5. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions :

Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. A l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux, ils ne devront pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.

 - Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.
 6. Terrasses :
 - Les terrasses inaccessibles sont interdites à l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux pour lesquels les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du bâtiment.
 - Les terrasses accessibles doivent desservir directement une pièce principale.
 - La finition carrelée ou dallée est exigée.
 7. Souches de cheminées :
 - Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples.
 - Les conduits devront être réunis dans la même souche autant que possible.
 - Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les plaquages de matériaux de décoration (pierre ou schistes...) sont interdits.
 - Position : Les souches devront se trouver à plus de 1,50m de l'égout de toiture sur rue.
 8. Climatiseurs / parabole

-Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui.

9. Clôtures :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : seuls sont autorisés les grillages, obligatoirement doublés d'une haie vive et d'une hauteur ne pouvant excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Sur les limites longeant les voies : Seuls sont autorisés les murets ocre enduits sur les quatre faces verticales d'une hauteur minimale de 1,00 m et maximale de 1,30 m par rapport au niveau de la chaussée.
- Dans les secteurs situés en zone d'aléa inondation fort ou modéré : les clôtures sont transparentes à 80%.

10. Propositions originales :

- Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au 1^{er} paragraphe.

ARTICLE 12 – UB : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.
- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.
- Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

IL DOIT ETRE AMENAGE :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les hôtels-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de planchers de bureaux.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

- Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² au moins.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 – UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 – UB : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – UB : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE IV – LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC est partiellement située en zone inondable (carte aléa) au vu de l'étude GINGER 2009.

Le secteur UC correspond à une urbanisation récente d'une densité modérée, composée principalement d'habitations individuelles.

Le secteur UCa (ancien 2NA) correspond à une urbanisation récente composée principalement par de l'habitat et éventuellement des commerces et des services de proximité. Ce secteur fait l'objet d'un schéma d'aménagement intégrant des principes de desserte et des mesures spéciales liées à la présence de zones inondables identifiées par l'étude hydraulique.

ARTICLE 1 – UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, agricole, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs, et de résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
6. Sur l'emprise du zonage aléa inondation fort, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
7. Sur l'emprise du zonage aléa inondation (fort et modéré) les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès véhicules et handicapés et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 – UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes et non expressément mentionnées à l'article 1.
2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - 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.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage
- les affouillements et exhaussements de sol sur les terrains situés en dehors du zonage d'aléa inondation.

3. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation aléa modéré (cf. carte aléa Ginger 2009), les prescriptions suivantes s'appliquent :

- les constructions à usage d'habitation sont admises sous la réserve que les planchers habitables soient réalisés à la côte de mise hors d'eau correspondant à +0.70m minimum par rapport à la côte plancher.
- CES à respecter.

4. Dans les secteurs concernés par l'aléa fort risque inondation (cf. carte aléa Ginger 2009) : les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis à condition qu'ils n'augmentent pas leur emprise au sol.

5. Dans les secteurs non concernés par l'étude GINGER 2009 mais identifiés en zones inondables de l'analyse hydrogéomorphologique : les prescriptions suivantes s'appliquent :

- les planchers habitables seront situés à TN+0,50m, les garages à TN+0,20m,
- les remblais, les voies nouvelles en remblais et les sous-sols sont interdits,
- les clôtures perméables à 80%,
- implantation des constructions à 5 mètres minimum de tous les cours d'eau à ciel ouvert.

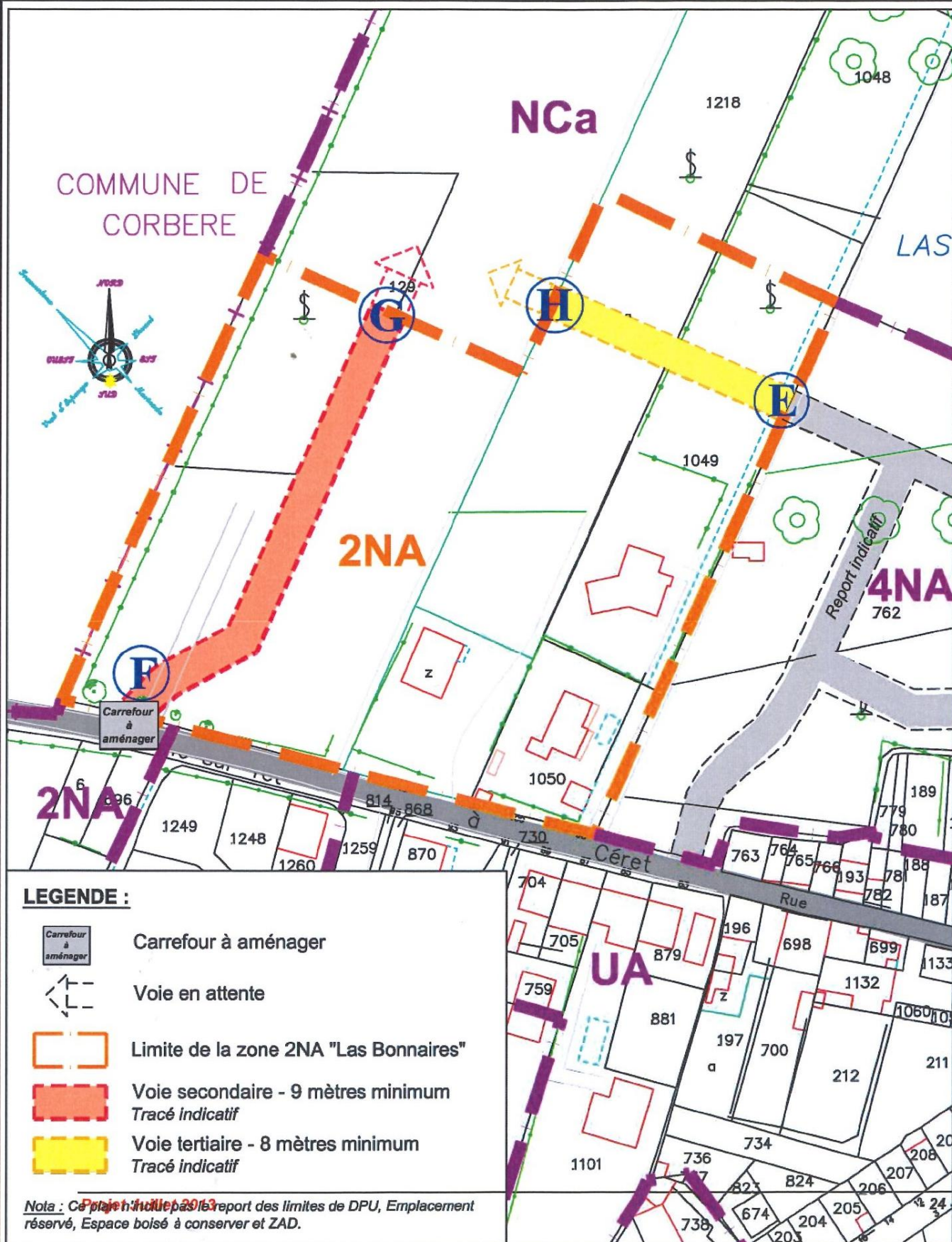
ARTICLE 3 – UC : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, aux besoins de l'opération, et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.
2. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.
4. Secteur UCa: les voies nouvelles carrossables doivent satisfaire aux dispositions suivantes : liaison à établir entre FG et HE, tel que porté au schéma d'aménagement du rapport de présentation de la 4^{ème} modification du POS cf. illustration page suivante ancienne zone 2NA.

SCHEMA INDICATIF D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UCa "LAS BONNAIRES"

Report indicatif du zonage du POS sur la digitalisation cadastrale

Echelle : 1 / 1250°



ARTICLE 4 – UC : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes. Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Bouleternère

2. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le SIVM des deux Corbère.
- Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de l'établissement public compétent.
- Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux et agouilles ou dans le réseau collecteur.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans le canal de Corbère ou les agouilles ne pourra se faire que dans le cadre d'une concertation et après accord des associations gestionnaires.

4. Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone...).

- Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain

5. Canaux et irrigation

- L'urbanisation devra tenir compte de la présence des équipements en place (canalisations, bornes) et permettre leur accès.
- Dans les secteurs desservis par le réseau d'irrigation sous pression : les terrains sont raccordés au réseau d'irrigation par des canalisations dont les caractéristiques sont suffisantes.

ARTICLE 5 – UC : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - Cette distance est portée à 8 m des berges du canal de Thuir et canal de Corbère.
 - en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 1.80 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m. Au-delà de 60 cm de hauteur, cette distance est portée à 4 mètres.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, et aux abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
5. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.

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

1. S'il n'est pas implanté sur les limites séparatives, 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 4 mètres ($L = H/2$).
2. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1,80 mètre. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m.
3. Des constructions annexes ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe, piscine...).

ARTICLE 9 – UC : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au regard de l'étude Ginger 2009 et des prescriptions du service "risques" de la DDTM, l'emprise globale des constructions calculée au niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder :

- dans le secteur aléa fort : l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- dans le secteur aléa modéré : 30% de la superficie des terrains objets de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 10 – UC : HAUTEUR MAXIMALE 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 absolue :

- La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8 mètres.
- En zone d'aléa fort et modéré : la hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9 mètres.
- En zone d'aléa modéré : les niveaux des planchers habitables des nouvelles constructions sont à 70 cm pour les habitations et à 20cm pour les garages au-dessus de la voie au droit du terrain objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

1. Façades

- Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.
- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés....
- Couleurs : les teintes ocres sont seules autorisées selon le nuancier de la mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.
- Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

2. Toitures

- Les toitures seront recouvertes de tuiles canal à dominante de teinte rouge.
- Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 35 %.

- Les toitures en verre sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface de la couverture de la construction.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface de la couverture de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériaux de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit. Elles devront être dallées, carrelées ou végétalisées.
- Pour les bâtiments publics et les logements sociaux les toitures terrasses sont autorisées, et ce sur l'ensemble du bâtiment. La membrane d'étanchéité ne devra pas rester à nu, et devra être recouverte d'un matériau de type minéral ou végétal (gravillons, toit végétalisé, etc.) en harmonie avec l'environnement du site. Si les toitures terrasses sont destinées à recevoir des installations d'énergie renouvelable, ces installations devront être positionnées et étudiées en fonction de l'acrotère, afin d'être les plus discrètes possibles notamment depuis les espaces publics

3. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. A l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux, ils ne devront pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.

- Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

4. Enseignes

- Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

5. Menuiseries

- Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

6. Climatiseurs / Paraboles

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui.

7. Clôtures

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : seuls sont autorisés les grillages, obligatoirement doublés d'une haie vive et d'une hauteur ne pouvant excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Sur les limites longeant les voies : Seuls sont autorisés les murets ocres enduits sur les quatre faces verticales d'une hauteur minimale de 1,00 m et maximale de 1,40 m par rapport au niveau de la chaussée.
- Dans les secteurs situés en zone d'aléa inondation fort ou modéré : les clôtures sont transparentes à 80%.

8. Portails - portillons

- Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

ARTICLE 12 – UC : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.
- Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

IL DOIT ETRE AMENAGE :

- Il est exigé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.
- Pour les lotissements et les groupes d'habitations, une place de stationnement visiteurs pour deux logements est exigée.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher est exigée.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les hôtels-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
- Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

1. En plus des haies végétales mentionnées dans l'article 11, les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.
3. Les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement.
4. Les bassins de rétention doivent être paysagés et accessibles.

ARTICLE 14 – UC : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 – UC : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – UC : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE V – LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au cimetière et son agrandissement.

ARTICLE 1 – UF : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, commerciale, artisanale, industrielle, de bureaux, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
3. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
4. Les dépôts de véhicules
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisirs.
7. Les parcs d'attractions, aires de jeux, de sports, de loisirs, ouverts au public.

ARTICLE 2 – UF : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de répondre aux dispositions du Règlement sanitaire National.
2. Les constructions, agrandissements, aménagements d'équipements publics correspondant à la destination de la zone.
3. La construction d'abris ouverts sans restriction au public est autorisée.

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

Néant.

ARTICLE 4 – UF : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant.

ARTICLE 5 – UF : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 – UF : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 – UF : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 12 – UF : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 14 – UF : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 – UF : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – UF : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à être équipée à court terme dans le cadre d'une ou des opération(s) d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, incluant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces paysagers (pour plus de détails concernant le terme opérations d'aménagement d'ensemble se référer au document : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS :

La zone **1AU** se compose des secteurs suivants :

- Le secteur **1AUa** au caractère aéré dans l'objectif de favoriser l'intégration paysagère et la transition avec le massif de Poupiac. L'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte le risque incendie
- Le secteur **1AUb** caractérisé par des règles particulières liées à la présence de zones inondables (secteur Sud-Ouest).
- Le secteur **1AUc** caractérisé par des règles particulières liées à la présence de zones inondables (secteurs Nord-Est).
- Le secteur **1AUd** destiné à recevoir des garages communaux.

ARTICLE 1 – 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale, agricole, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
4. L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
6. Sur l'emprise du zonage aléa inondation (fort et modéré) les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès véhicules et handicapés et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 – 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble¹ devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU correspondantes.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes et non expressément mentionnées à l'article 1.
3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'**un minimum de 20% de logements sociaux**, dans les opérations publiques d'aménagement type ZAC, ce quota devra être respecté au niveau de la globalité de la zone et non opération par opération.
 - 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.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les constructions, installations et réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
 - Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, liés à une opération de construction ou d'aménagement ou à la lutte contre les inondations ou de rétention hydraulique et de stockage des eaux de pluie.
4. Dans les secteurs **1Aub** et **1AUc**, en plus des conditions particulières décrites ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes, doivent respecter les conditions ci-après :
 - Les exhaussements de sol liés à une opération de construction devront être limités à l'emprise de la construction.
 - La hauteur de mise hors d'eau des planchers habitables des constructions et des garages est fixée à +0,70 m par rapport au terrain naturel.
 - Les sous-sols sont interdits.
 -
5. Dans les secteurs non concernés par l'étude GINGER 2009 mais identifiés en zones inondables de l'analyse hydrogéomorphologique : les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - les planchers habitables seront situés à TN+0,50m, les garages à TN+0,20m,
 - les remblais, les voies nouvelles en remblais et les sous-sols sont interdits,
 - les clôtures perméables à 80%,
 - implantation des constructions à 5 mètres minimum de tous les cours d'eau à ciel ouvert.

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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères
3. Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
4. Les voies primaires doivent obligatoirement des cheminements piétons aux normes en vigueur, afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
5. Dans les secteurs **1AUb** et **1AUc** : les voies nouvelles carrossables devront être étudiées pour prendre en compte le sens d'écoulement des eaux d'inondation.

ARTICLE 4 – 1AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable
 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.
 - Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Bouleternère.
2. ASA
 - Les parcelles incluses dans le périmètre de l'ASA du Canal de Corbère, peuvent supporter des ouvrages d'irrigation aériens ou enterrés, des ouvrages d'écoulement des eaux excédentaires et des servitudes statutaires, aussi est-il impératif de se rapprocher des services techniques de l'ASA en préalable à tout projet d'aménagement.
 - Les propriétaires successifs deviennent de fait, lors de l'acquisition de ces parcelles, adhérents de l'ASA du canal de Corbère, soumis aux droits et obligations édictés par les différents règlements en vigueur.
3. Assainissement
 - Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
 - Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire le SIVM des deux Corbère.
 - Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la collectivité compétente.
 - Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
 - Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux et agouilles ou dans le réseau collecteur.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans le canal de Corbère ou les agouilles ne pourra se faire que dans le cadre d'une concertation et après accord de l'ASA du Canal de Corbère.

5. Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone...)

- Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

6. Canaux et irrigation

- L'urbanisation devra tenir compte de la présence des équipements en place (canalisations, bornes) et permettre leur accès.

ARTICLE 5 – 1AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées :

En arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents. Ainsi, l'implantation de la façade principale où se localise le stationnement se fera en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres et à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres pour les autres façades.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès, et dispositifs d'accès aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 0,75 m par rapport au terrain naturel.
3. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 1.80 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m. Au-delà de 60 cm de hauteur, cette distance est portée à 4 mètres.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.

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

1. S'il n'est pas implanté sur les limites séparatives, 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès, et dispositifs d'accès aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 0,75 m par rapport au terrain naturel.
3. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1,80 mètre. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
6. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur hors tout et 20m² de surface hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe, piscine...).

ARTICLE 9 – 1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Au regard de l'étude Ginger 2009 et des prescriptions du service "risques" de la DDTM, l'emprise globale des constructions calculée au niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder :
 - Dans le secteur **1AUb** : 30% de la superficie des terrains objets de la demande d'autorisation d'urbanisme.
 - dans le secteur **1AUc** : 25% de la superficie des terrains objets de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 10 – 1AU : HAUTEUR MAXIMALE 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 absolue :

- La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 9,00 mètres.

ARTICLE 11 – 1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

1. Façades

- Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.
- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés.
- Couleurs : les teintes ocres sont seules autorisées selon le nuancier de la mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.
- Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

2. Toitures

- Les toitures seront recouvertes de tuiles canal à dominante de couleur rouge.
- Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 33 %.
- Les toitures en verre sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface de la couverture de la construction
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface de la couverture de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériaux de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit. Elles devront être dallées, carrelées ou végétalisées.
- Pour les bâtiments publics et les logements sociaux autorisés les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du bâtiment. La membrane d'étanchéité ne devra pas restée à nu, et devra être recouverte d'un matériau de type minéral ou végétal (gravillons, toit végétalisé, etc.) en harmonie avec l'environnement du site. Si les toitures terrasses sont destinées à recevoir des installations d'énergie renouvelable, ces installations devront être positionnées et étudiées en fonction de l'acrotère, afin d'être les plus discrètes possibles notamment depuis les espaces publics.

3. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. A l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux, ils ne devront pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.
- Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

4. Enseignes

- Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

5. Menuiseries

- Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

6. Climatiseurs / Paraboles

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui.

7. Clôtures

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : seuls sont autorisés les grillages sur murets d'une hauteur ne pouvant excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel (muret 0,20 mètre maximum et grillage 1,60 mètre maximum).
- Sur les limites longeant les voies : seuls sont autorisés les grillages sur murets d'une hauteur ne pouvant excéder 1,40 mètre par rapport au terrain naturel (muret 0,20 mètre maximum et grillage 1,20 mètre maximum).
- Dans les secteurs situés en zone d'aléa inondation fort ou modéré : les clôtures sont transparentes à 80% et seront à mailles rectangulaires, horizontales et verticales.

8. Portails - portillons

- Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

ARTICLE 12 – 1AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.
- Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

IL DOIT ETRE AMENAGE :

- Pour les habitations individuelles : deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.
- Pour les logements collectifs, et individuels groupés : une place et demie de stationnement par logement sur chaque parcelle de l'immeuble collectif.
- Pour toutes opérations d'aménagement d'ensemble en sus des mesures précédentes : une place de stationnement visiteur par tranche de deux logements, regroupé au sein d'aire(s) de stationnement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher est exigée.

- Pour les entreprises commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les hôtel-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
- Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dispositions relatives aux deux roues non motorisés : au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé :
 - Pour les constructions à usage d'habitat collectif : il sera exigé 1 m² minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec une surface minimum de 5 m².
 - Pour les constructions à usage d'activités, les équipements publics ou d'intérêt collectif. La surface totale de cet espace doit répondre à la nature des constructions projetées, leur fonction et leur localisation.
 - Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied, clos et couverts.

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

1. Les espaces libres (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement.
3. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

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

Néant.

ARTICLE 15 – 1AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – 1AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) et toute nouvelle construction devront disposer des équipements et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement raccordement et connexions électroniques « haut débit.»

CHAPITRE II - LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à recevoir l'implantation d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU est partiellement située en secteur inondable aléa fort au vu de l'étude GINGER 2009 (carte aléa).

A cet effet, toute construction pouvant perturber l'écoulement des eaux sur cette zone est à proscrire. Dans le cadre de la réalisation de constructions ou d'activités ne perturbant pas l'écoulement des eaux sur cette zone et correspondant à des équipements nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif celles-ci devront être ancrées au sol.

ARTICLE 1 – 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 – 2 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions y sont autorisées à condition qu'elles prennent en compte le caractère inondable de la zone et veillent à ne pas perturber le libre écoulement des eaux.

Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage et que leur réalisation ne perturbe pas la libre circulation des eaux.

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

ACCES

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

VOIRIE

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – 2 AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE 5 – 2 AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement de l'actuelle RD 615, de la Comelade et du canal d'arrosage à une distance ne pouvant être inférieure à 20 mètres.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 – 2 AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 – 2 AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 – 2 AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 – 2 AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 15 – 2AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – 2AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II - LA ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'habitations.

L'ouverture à l'urbanisation est différée et interviendra par évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'obtention des permis de construire à hauteur de 80% de l'ensemble des terrains situés en zone 1AU (les permis d'aménager et les déclarations préalables n'intervenant pas dans ce décompte).

Lors de son ouverture le règlement de cette zone devra être adapté pour prendre en compte les préconisations relatives au risque inondation.

ARTICLE 1 – 3AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 – 3 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU correspondantes.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs....).

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

Néant.

ARTICLE 4 – 3 AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant.

ARTICLE 5 – 3 AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 – 3 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 – 3 AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 – 3 AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 – 3 AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 – 3 AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 – 3 AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 14 – 3 AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 – 3AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – 3AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II - LA ZONE 4AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'habitations.

L'ouverture à l'urbanisation est différée et interviendra par évolution du Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une consultation de la CDCEA (Commission départementale de consommation des espaces agricoles).

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'obtention des permis de construire à hauteur de 80% de l'ensemble des terrains situés en zone 3AU (les permis d'aménager et les déclarations préalables n'intervenant pas dans ce décompte).

Lors de son ouverture, le règlement de cette zone devra être adapté pour prendre en compte les préconisations relatives au risque inondation.

ARTICLE 1 – 4 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 – 4 AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU correspondantes.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs....).

ARTICLE 3 – 4 AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 4 – 4 AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant.

ARTICLE 5 – 4 AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

Préfecture des Pyrénées-Orientales - PERPIGNAN
Date de réception de l'AR: 14/01/2020

13 janvier 2020 20200113-DE_2020_01-DE

ARTICLE 6 – 4 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 – 4 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 – 4 AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – 4 AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 – 4 AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 – 4 AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 – 4 AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 – 4 AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 14 – 4 AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 15 – 4 AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – 4 AU : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle se caractérise par trois secteurs différenciés par le droit de construire :

- Le secteur **Aa** (zone irriguée) : droit de construire pour le logement de l'agriculteur.
- Le secteur **Ab** (zone non irriguée) : toute nouvelle habitation est interdite.
- Les secteurs **Ah** correspondants à des constructions isolées à vocation non agricole.

ARTICLE 1 – A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 – A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. A l'ensemble de la zone A :

- En zone inondable, dans le cadre d'un projet de construction, seuls les remblais strictement nécessaires aux accès véhicules et handicapés sont autorisés et les sous-sols sont interdits.
- La côte de référence des planchers habitables devra se situer à TN +0.50m et à TN +0.20m pour les garages,
- Les clôtures devront être perméables à 80%,
- Implantation des constructions à 5m minimum des berges d'un cours d'eau, et à 100m des berges de la Coumelade (sauf la STEP).

2. Dans les secteurs **Aa**, et **Ab** :

- Les bâtiments agricoles, autres que les habitations, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole ou d'élevage.
 - Qu'ils correspondent à une surface minimum d'installation comprise entre ½ SMI et 1 SMI de 8.75 ha pour ce qui concerne la viticulture.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes.
 - Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur installation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation.
- La modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs à l'exploitation agricole, aux équipements publics, et aux aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations ou paysagers.
- Les points de vente des productions des exploitations agricoles.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les serres agricoles.
- Les abris jardins sous réserve :
 - qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.
 - que leur superficie hors œuvre ne dépasse pas 10 m² et que la hauteur hors-tout n'excède pas 3,00m.

3. Dans le secteur **Aa** :

- Les constructions à usage d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante.
 - Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
- Les bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (gîtes et accueils touristiques, habitation ou autre), dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole. Il s'agit des mas :

Dénomination	Parcelles
Mas d'En Pouill	A421 A396
Mas La Pêcheraie	A616, A723, A724, A725, A726, A736, A737, A738, A739
Mas La Coumeille	A2, A3, A454, A455, A456, A457, A458, A607
Mas Pages Pous	A50, A480, A481(a)

4. Dans le secteur **Ah** sont admises les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation ou d'activités, si elles respectent les conditions cumulatives ci-après :

- les travaux de restauration, de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension sont limités à concurrence de 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant mesurée à la date d'approbation du PLU, que cette extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment. Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol inférieure ou égale à 66 m², il n'est pas fait application du seuil de 30 % et les travaux de restauration, de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension sont autorisés jusqu'à 20 m², sauf pour les constructions identifiées sur le plan sur les parcelles A 503(Maison des Chasseurs) et A 239 (Maison de Vacances) pour lesquelles au regard du risque inondation et de la nature du bâtiment c'est la précédente règle des 30% qui s'applique.

- les extensions autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Dans le cas présent d'un bâti ancien présentant un intérêt patrimonial, l'aspect architectural de la construction existante doit être respecté.

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

1. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.
3. Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique 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.

ARTICLE 4 – A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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 :

- 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 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.
- 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."

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement des Mas de la Pêcheraie d'En Pouill et Baixères doivent être définies avec le service gestionnaire la communauté de communes des Aspres.

2. Assainissement :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'arrêté 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 / article R2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le SPANC. Ces dispositifs devront être conçus de manière à

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

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

3. Eaux pluviales

- Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Autres réseaux

- Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

5. en zone AH toute demande d'autorisation devra se conformer à l'avis des services gestionnaires réseaux et de l'assainissement.

ARTICLE 5 – A : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Tout terrain, pour être constructible, doit présenter une superficie minimale répondant au respect des règles d'hygiène et de salubrité conformément à la réglementation en vigueur définie par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des routes départementales et à 5 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation existantes ou à créer.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans les bandes de recul déterminées ci-dessus. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

1. S'il n'est pas implanté sur les limites séparatives, 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès, et dispositifs d'accès aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 0,75 m par rapport au terrain naturel.

3. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1,80 mètre. En cas d'impossibilité technique, et après consultation des services techniques de la municipalité cette distance pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 0.50m.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
6. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur hors tout et 20m² de surface hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

Néant.

ARTICLE 9 – A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque inondation d'après l'étude Ginger 2009 cartographie de l'aléa des prescriptions particulières peuvent être nécessaires.

ARTICLE 10 – A : HAUTEUR MAXIMALE 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 absolue :
 - Exception faite des ouvrages de services publics ou collectifs, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m (exception faite des ouvrages techniques publics).
 - Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

Principes généraux :

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

2. 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.
3. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture bioclimatique, solaire, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Solutions de base :

1. Matériaux apparents en façade :
 - Nature : les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teintés dans la masse avec des ocres. La finition « jetée à gros grain » est interdite.
 - Couleurs : les teintes ocres sont seules autorisées selon le nuancier de la mairie. Le Blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.
2. Baies et Menuiseries :
 - Forme : rectangulaires à tendances verticale.
 - Nature : Bois, plastique ou métallique.
3. Toitures :
 - Forme : Exception faite des installations agricoles autres que les logements, les couvertures doivent être en tuile canal à dominante de teinte rouge.
 - Pentes : comprises entre 30 et 33%
 - Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments publics et les logements sociaux, et ce sur l'ensemble du bâtiment. La membrane d'étanchéité ne devra pas rester à nu, et devra être recouverte d'un matériau de type minéral ou végétal (gravillons, toit végétalisé, etc.) en harmonie avec l'environnement du site. Si les toitures terrasses sont destinées à recevoir des installations d'énergie renouvelable, ces installations devront être positionnées et étudiées en fonction de l'acrotère, afin d'être les plus discrètes possibles notamment depuis les espaces publics
4. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions :
 - Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. A l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux, ils ne devront pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.
 - Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.
5. Terrasses :
 - Les terrasses inaccessibles sont interdites à l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux pour lesquels les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du bâtiment.
 - Les terrasses accessibles doivent desservir directement une des pièces suivantes : séjour, chambre, cuisine.
 - La finition carrelée ou dallée ou végétalisée est exigée.
6. Souches de cheminées :
 - Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples.

- Les conduits devront être réunis dans la même souche autant que possible.
- Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les plaquages de matériaux de décoration (pierre ou schistes...) sont interdits.
- Position : Les souches devront se trouver à plus de 1,50m. de l'égout de toiture sur rue.

7. Clôtures :

- Sur voies : la hauteur totale des clôtures sur voies publiques ne peut excéder 1,30m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,80m. au dessus du niveau du trottoir pris en limite de propriété.
Finition : mêmes prescriptions qu'au paragraphe « Façades ».
Les portails et défenses ne doivent pas empiéter sur le domaine public.
- Mitoyennes :
 - La hauteur totale ne peut excéder 1,80m.
 - Elles pourront être constituées d'un grillage sur plots, d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage ou de haies vives dans le cas d'un accord entre voisins.
 - Le mur bahut doit se conformer à l'article « Façades-Enduits ».
- Dans les secteurs situés en zone d'aléa inondation fort ou modéré : les clôtures sont transparentes à 80%.

Propositions originales :

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiées des principes généraux, détaillés ci-avant.

ARTICLE 12 – A : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, y compris lors de changement(s) de destination, et des installations doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.
2. Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite.

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

1. Les espaces libres (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 – A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles précédents du présent chapitre.

ARTICLE 15 – A : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – A : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des 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 leur caractère d'espaces naturels.

DECOUPAGE DE LA ZONE :

La zone **N** comprend les secteurs suivants :

- Le secteur **Na**, correspondant à un périmètre de protection autour d'une ressource en eau potable à moyen terme.
- Les secteurs **Nh**, correspondant à des habitations isolées dont l'extension mesurée est autorisée.
- Le secteur **Ng**, correspondant à des activités de sports mécaniques dans le massif de Montou.
- Le secteur **Ns**, correspondant à la station d'épuration des eaux usées.

ARTICLE 1 – N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 – N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans toute la zone **N** et les secteurs **Na**, **Nh**, **Ng** et **Ns** :
 - Les constructions, travaux divers et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Dans le secteur **Nh** :
 - les travaux de restauration, de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension sont limités à concurrence de 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant mesurée à la date d'approbation du PLU, que cette extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.
 - sous les réserves complémentaires qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.
3. Dans le secteur **Ng** :

Les activités et aménagements liés à la pratique de sports mécaniques, sous réserve de s'inscrire en conformité avec la législation en vigueur encadrant ce type d'activités et aux conditions cumulatives suivantes ;

 - Que les travaux de restauration, de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension soient limités à concurrence de 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant mesurée à la date d'approbation du PLU, que cette extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.
 - Que ces travaux sur les bâtiments existants destinés à l'accueil du public et aux sanitaires n'impliquent pas un changement de destination et notamment la création de logements.

4. Dans le secteur **Ns** :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la station d'épuration des eaux usées.
- Le secteur étant classé en zone inondable, les évolutions futures devront conduire à réduire la vulnérabilité de l'équipement.

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

1. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 4 – N : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage. Dans l'hypothèse d'une ressource par forage ou par puits, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage auprès de la mairie et des services de l'Agence Régionale de la Santé afin d'effectuer une analyse de qualité d'eau, conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

2. Assainissement

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'arrêté 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 / article R2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le SPANC. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 – N : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant.

ARTICLE 9 – N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 – N : HAUTEUR MAXIMALE 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 absolue :
 - Exception faite des ouvrages de services publics ou collectifs, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 m (exception faite des ouvrages techniques publics).
 - Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

Principes généraux :

1. Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
2. 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.
3. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Solutions de base :

1. Matériaux apparents en façade :

- Nature : les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teintés dans la masse avec des ocres. La finition « jetée à gros grain » est interdite.
- Couleurs : les teintes ocres sont seules autorisées selon le nuancier de la mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.

2. Baies et Menuiseries :

- Forme : rectangulaires à tendances verticale.
- Nature : Bois, plastique ou métallique.

3. Toitures :

- Forme : Les couvertures doivent être en tuile canal à dominante de teinte rouge.
- Pentas : comprises entre 30 et 33%
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments publics et les logements sociaux, et ce sur l'ensemble du bâtiment. La membrane d'étanchéité ne devra pas rester à nu, et devra être recouverte d'un matériau de type minéral ou végétal (gravillons, toit végétalisé, etc.) en harmonie avec l'environnement du site. Si les toitures terrasses sont destinées à recevoir des installations d'énergie renouvelable, ces installations devront être positionnées et étudiées en fonction de l'acrotère, afin d'être les plus discrètes possibles notamment depuis les espaces publics

4. Terrasses :

- Les terrasses inaccessibles sont interdites à l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux pour lesquels les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du bâtiment.
- Les terrasses accessibles doivent desservir directement une pièce principale.
- La finition carrelée ou dallée ou végétalisée est exigée.

5. Climatiseurs / Paraboles

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la façade sur laquelle ils prennent appui.

6. Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent constituer des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. A l'exception des bâtiments publics et des logements sociaux, ils ne devront pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Sur toiture pentée, ils devront suivre la pente de celle-ci.
- Des adaptations des principes généraux de l'article 11 pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

7. Souches de cheminées :

- Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples.
- Les conduits devront être réunis dans la même souche autant que possible.

- Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les plaquages de matériaux de décoration (pierre ou schistes...) sont interdits.
- Position : Les souches devront se trouver à plus de 1,50m. de l'égout de toiture sur rue.

8. Clôtures :

- Sur voies : la hauteur totale des clôtures sur voies publiques ne peut excéder 1,30m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,80m. au dessus du niveau du trottoir pris en limite de propriété.
Finition : mêmes prescriptions qu'au paragraphe « Façades ».
Les portails et défenses ne doivent pas empiéter sur le domaine public.
- Mitoyennes :
 - La hauteur totale ne peut excéder 1,80m.
 - Elles pourront être constituées d'un grillage sur plots, d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage ou de haies vives dans le cas d'un accord entre voisins.
 - Le mur bahut doit se conformer à l'article « Façades-Enduits ».

Propositions originales :

- Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiées des principes généraux développés ci-avant.

ARTICLE 12 – N : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension et de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnements correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

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

- Les abords des constructions et des voies privées y donnant accès doivent être maintenus en état débroussaillé en raison du risque feu de forêt (arrêté préfectoral n°2013-238-0011 du 26 août 2013 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels).
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 – N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 15 – N : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 16 – N : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE VI – GLOSSAIRE

ACCÈS

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle riveraine.

BAIES ET LES JOURS

Une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, une buanderie, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous une fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

CLÔTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) exprime le rapport entre la superficie occupée par la base du bâtiment, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable) par rapport au terrain.

Exemple : un C.E.S. de 0,30 sur un terrain de 1.000 m² permet la construction sur une emprise de 300 m² au sol.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la densité de construction admise. Il exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contigüe à une construction principale.

COURONNEMENT

Ce qui termine le sommet d'une construction.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ils peuvent également concerner la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs ou égaux à 1 m de débord (oriels, balcons, débords de toiture...).

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général appartenant ou non à une personne publique.

Sont des équipements publics :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites « à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique ».

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.
- Les installations classées soumises au régime de l'enregistrement ; il s'agit d'un régime intermédiaire d'autorisation simplifiée.
- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible.

LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins, appelée *limite séparative latérale* ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative dénuée de tout contact avec le domaine public, appelée *limite séparative arrière*.

NIVEAU

Espace située entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NU DE FAÇADE

Partie extérieure du mur faisant abstraction des retraits.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, permis d'aménager, lotissement, permis groupé, groupe d'habitations, ZAC, association foncière urbaine...

RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

SURFACE DE PLANCHER

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TERRAIN

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

VOIES NOUVELLES

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.