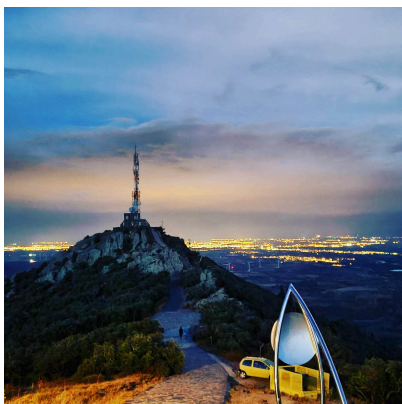


DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPTABILITÉ N°1

COMMUNE DE MILLAS



4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

PLU approuvé - Janvier 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée - 29 juillet 2013

Modification simplifiée n°2 approuvée - 16 décembre 2014

Modification simplifiée n°3 approuvée - 22 septembre 2015

Modification simplifiée n°6 approuvée - 13 avril 2021

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1- Approuvée

SOMMAIRE

RAPPEL DES RÈGLES NATIONALES APPLICABLES AU PLU	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES : RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	11
LES ZONES U	26
ZONE U1	27
ZONE U2	31
ZONE U3	35
ZONE U4	39
LES ZONES AU	43
ZONE AU1	44
ZONE AU2	49
ZONE AU4	51
ZONE AUep	66
LA ZONE A	69
LA ZONE N	75

RAPPEL DES RÈGLES NATIONALES APPLICABLES AU PLU

Article 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

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

Article 2 – Application cumulative des dispositions du code de l'urbanisme visées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme

L'article **R.111-1** du code de l'urbanisme dispose :

- a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

En conséquence, s'appliquent cumulativement au présent règlement de PLU, et dans toutes les zones de celui-ci, les règles ci-après :

R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

R.111-15 "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

R.111-21 "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Article 3 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec le document d'orientation d'objectif des schémas de cohérence territoriale (SCOT) ainsi qu'avec le schéma régional de développement

durable du territoire (SRADDT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L. 145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils doivent être compatibles avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU). Ils doivent être également compatibles avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

2 – les autres lois :

- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques,
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives,
- la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt,
- la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,
- la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 (loi Dalo) instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,
- la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit,
- la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat,
- la loi n° 2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement,
- la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,
- la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,
- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures,
- la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- la loi n° 2009-1503 du 8 décembre 2009 relative à l'organisation et à la régulation des transports ferroviaires et portant diverses dispositions relatives aux transports,
- la loi du 13 juillet 2010 relative au grenelle 2 de l'environnement (loi portant engagement national pour l'environnement),
- la loi relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010,
- la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

3 – les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au **droit de préemption urbain** délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au **permis de démolir** (L. 421-3),
- les périmètres de **développement prioritaires** délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres de **zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières** et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de **secteurs sauvegardés** (L.313-1) ainsi que les périmètres de **restauration immobilière** (L.313-4),
- les périmètres des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes** dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L. 332-9),
- les périmètres des **zones sensibles** à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2),
- les périmètres des **zones agricoles protégées** délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,
- les périmètres de **sursis à statuer** (L.111-10),
- les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (L.332-9),
- les périmètres de **Projet Urbain Partenarial** (L. 332-11-3),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Concerté** (L.311-1),
- les périmètres de **Zone d'Aménagement Différé** (L.212-1).

4 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 – les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

7 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

8 – la protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

9 – les périmètres sensibles des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Article 4 – Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

- les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter."

- les zones à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- les zones agricoles

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A."

- les zones naturelles et forestières

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages."

Le PLU de Millas définit les zones suivantes :

• les zones urbaines qui comprennent :

- la zone U1 correspondant à une zone entièrement équipée, reprenant le tissu bâti du centre-village,
- les zones U2 correspondant à des zones équipées entièrement, reprenant des quartiers péri-centraux du village,
- les zones U3 correspondent aux zones équipées dont les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons de risque naturel ou de discontinuité de bâti,

- les zones U4 correspondant à des zones équipées reprenant le tissu d'activité économique, artisanale, Toutes les zones U pourront comprendre des équipements collectifs ou services publics.

• **les zones à urbaniser qui comprennent :**

- les zones AU1 sont les zones d'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux,
- les zones AU2 sont des zones d'urbanisation bloquée avec un COS de 0,
- les zones AU4 sont des zones à équiper et à destination d'activités économiques, artisanales, agricoles, commerces et équipements collectifs ou services publics. Il existe une zone AU4a dont l'urbanisation est immédiate et AU4b dont l'urbanisation est à terme.

Toutes les zones AU pourront comprendre des équipements collectifs ou service public.

• **les zones agricoles**

indiquées sur les plans de zonage en zones A ; elles correspondent aux zones présentant un potentiel agricole ou à l'exploitation de la ressource du sol.

Il existe des zones Ah correspondant à des constructions habitées dont le foyer ne relève pas du régime agricole.

Toutes les zones A pourront comprendre des équipements collectifs ou service public.

• **les zones naturelles**

indiquées sur les plans de zonage en zones N.

Les zones N sont des zones naturelles, non équipées, qui convient de protéger et de conserver en raison du potentiel écologique. A l'intérieur de ces zones N, des zones Nh correspondent aux mas habités par des personnes. Ces micros secteurs peuvent comprendre des extensions limitées.

Les secteurs Nj correspondent à des zones naturelles dans lesquelles se trouvent une activité de jardins potagers.

Les secteurs Nm correspondent à des terrains de loisirs moto-cross et comprennent un bâtiment existant.

Les secteurs Np à destination d'accueil de plan d'eau et d'activités sportives et ludiques comportant un bâtiment pré-existant.

Les secteurs Nep correspondent à des zones naturelles, non équipées, où se trouvent un équipement public (ep). Ces zones non pas d'autre vocation que ces équipements publics.

Toute la zone N et ses secteurs pourra comprendre des équipements collectifs ou service public.

Article 5 – Emplacements réservés (ER) et espaces boisés classés (EBC)

Les emplacements réservés tels que mentionnés au 8^{ème} alinéa de l'article R.123-I et aux articles L. 123-17 et L.230-1 du code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste.

Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Article 6 – Contrôle des droits à construire en cas de détachement d'une propriété bâtie

En application de l'article L.123-I-I du code de l'urbanisme :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient

d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Article 7 – Risques majeurs

Risque d'inondation

Il existe un plan de prévention du risque inondation qui a été approuvé le 7 février 2012. Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Définitions des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune

Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau dans lesquelles l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
- Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :		<u>Distance de part et d'autre de l'axe :</u>
	cf. PPRI	cf. PPRI
Autres cours d'eau permanents ou temporaires	5 mètres minimum à compter du haut des berges	

À l'intérieur des bandes de terrains définies au tableau ci-dessus, il est rappelé l'obligation faite aux propriétaires riverains d'entretenir le lit et les berges des cours d'eau.

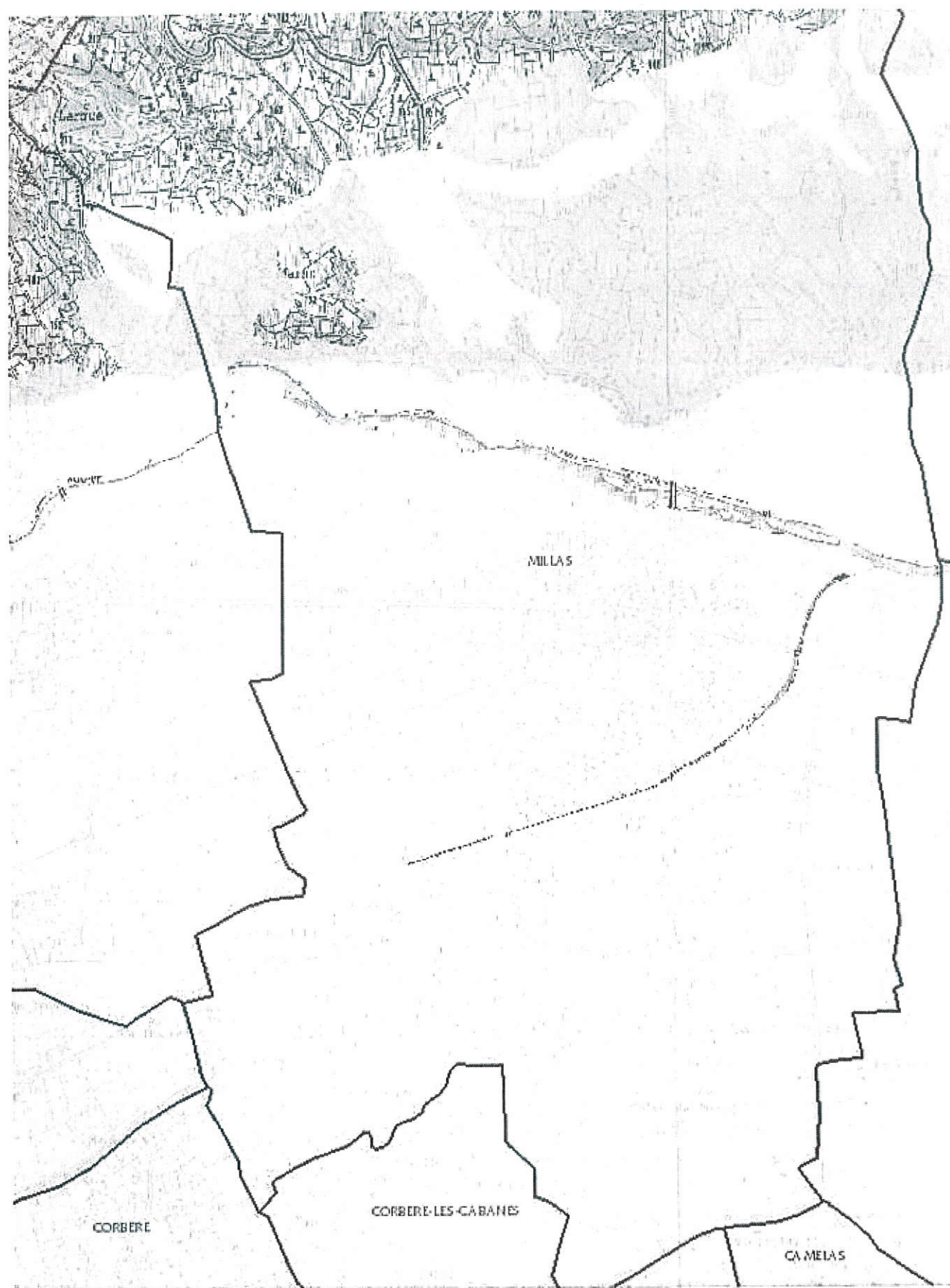
Risque de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles)

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Millas a conduit à définir deux types de zones :

- les zones faiblement exposées (en clair),
- les zones moyennement exposées (en ocre).

C'est ce que montre la carte suivante. Les risques concernent essentiellement les terrains classés en N et Nh.

Carte.localisation des retraits gonflements d'argile (source info terre 1/25 000^{ème})



Article 8 – Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

Article 9 – Rappel réglementaire

Outre le régime du **permis de construire** (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du **permis d'aménager** (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du **permis de démolir** (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29),

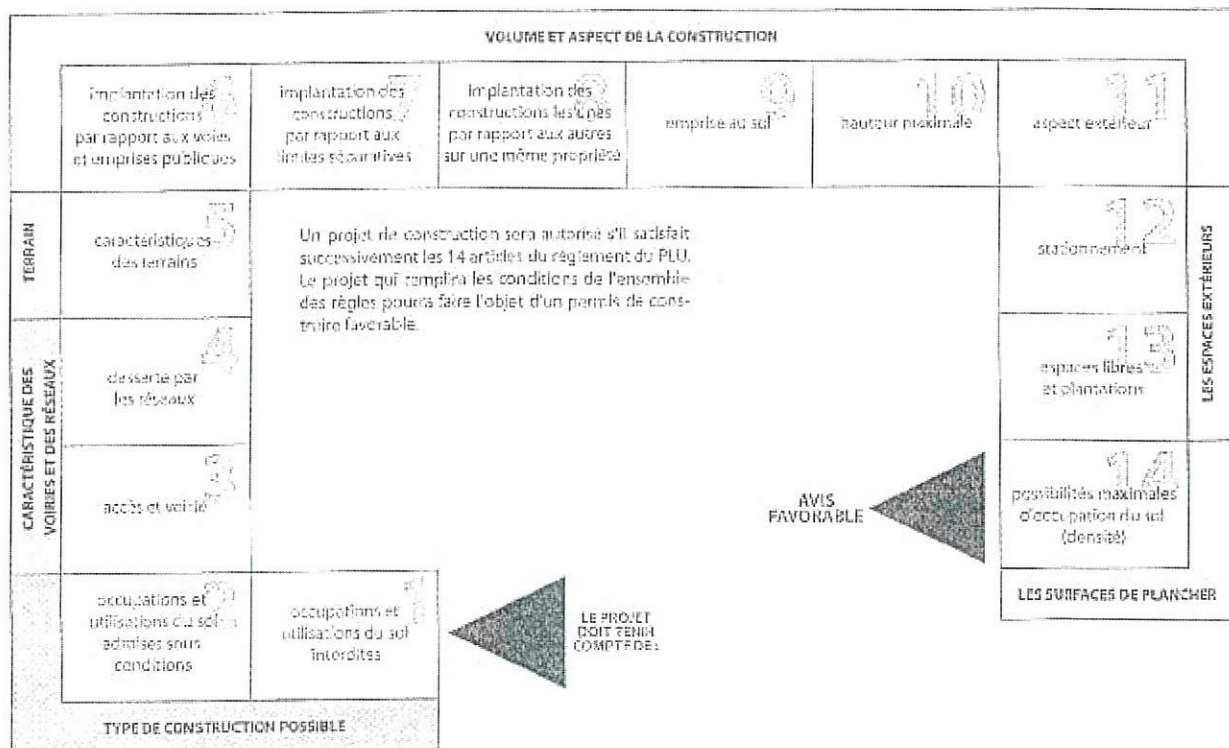
sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- ☒ **les murs** dont la hauteur est supérieure à 2 mètres (article R.421-9e) ;
- ☒ **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- ☒ **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 5 m²** (article R.421-9) ;
- ☒ **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage** ,
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
 - **En zone inondable (PPRI – servitude PMI)**, les remblais autres que ceux nécessaires à l'accessibilité PMR sont interdits ;
- ☒ **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- ☒ **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- ☒ **le stationnement isolé de caravanes** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- ☒ **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- ☒ **l'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5

MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur ;

les dépôts à l'air libre ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

COMMENT FONCTIONNE LE RÈGLEMENT ?



DISPOSITIONS GÉNÉRALES : **RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 & 2 – Occupations et utilisations du sol

Il est fait référence à neuf destinations de constructions :

- les constructions à usage **d'habitations**
(non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravane, etc),
- les constructions à usage **d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier**
(hôtels, motels, villages de vacances, habitations légères de loisirs (HLL), habitations mobiles de loisirs (HML) et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique et thermal),
- les constructions et installations nécessaires aux **services publics** ou d'**intérêt collectif**
(équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de **bureaux ou de services**,
- les constructions à usage de **commerce**,
- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie**
(y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts**
(constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage **d'exploitations agricoles ou forestières**
(bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles, donc compatibles avec la vocation de la zone A (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• **Campings et stationnements de caravanes**

Les aires de camping et de caravanning sont interdites en dehors des terrains aménagés à cet effet. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping autorisées sous conditions en zone A.

Le stationnement des caravanes et des camping-car, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdit en toute zone du PLU. Cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel, ni à usage occasionnel inférieur à 3 mois.

• **Habitations légères de loisirs – habitations mobiles de loisirs**

L'implantation d'habitations légères de loisirs et de mobil-home, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés à cet effet est interdite en toute zone du PLU.

• **Antennes érigées sur mât – Pylônes – Poteaux et supports d'enseigne**

Les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes sont interdites quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle.

Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• **Antennes relais de radiotéléphonie mobile**

L'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile doit justifier :

- du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
- de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
- de la protection du paysage naturel ou urbain.

• **Dépôts à l'air libre – Matériaux de constructions ou de démolitions – Matériaux de carrière**

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition et de déchets sont interdits en toute zone du PLU sauf autorisation préalable délivrée par le maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **Casses automobiles**

L'installation de nouvelles casses automobiles sont interdites en toute zone du PLU.

• **Installations de stockage et traitements des déchets**

Les autorisations d'installation de stockage et de traitement des déchets sont interdites en toutes zones du PLU sauf si elles sont liées à une activité ou une installation existante à la date d'approbation du PLU. Elles doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 en date du 19 mars 2002.

• **Affouillements et exhaussement des sols**

Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte **au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels**.

Dans les zones soumises au PPRi, les remblais autres que ceux nécessaires à l'accessibilité des PMR sont interdits.

Seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.

• **Carrières**

Les autorisations de carrières, en application de la législation sur les installations classées, doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le schéma départemental des carrières des Pyrénées-Orientales approuvé par arrêté préfectoral n° 2529/00 en date du 18 juillet 2000.

Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

L'autorisation des constructions mentionnées dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

• **Murs de soutènement**

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

Pour une meilleure gestion et appréciation des risques d'éboulement liés à l'instabilité des talus et au ruissellement des eaux pluviales, les demandes d'autorisation concernant les murs de soutènement de toute nature (béton, enrochements, etc) situés en bordure des voies publiques, privées et en limite parcellaire devront présenter un projet détaillé avec plan et coupe de l'ouvrage ainsi qu'une note de calcul de l'ouvrage et des réseaux pluviaux.

• **Piscines**

La construction de piscines n'est pas autorisée en zone N, sauf si elles sont situées à proximité immédiate des habitations, ou habitations existantes (à la date d'approbation du PLU) situées sur la même unité foncière, et dans la même zone.

Les piscines sont soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.

Les piscines dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 mètre, les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

• **Abris de jardins et constructions légères**

La construction d'abris de jardin ou de constructions légères isolées n'est pas autorisée en zone A ou N, sauf si elles sont liées ou situées à proximité immédiate des habitations autorisées ou existantes (à la date d'approbation du PLU).

Dispositions applicables aux ouvrages publics et aux installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, aux sites et espaces naturels protégés et aux servitudes d'utilité publique,
- et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

les équipements d'intérêt public réalisés par ou pour une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments publics à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU.

Dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent et qu'elle soit justifiée dans le cadre d'un projet architectural en considération des lieux avoisinants, les bâtiments publics à usage collectif peuvent faire l'objet de dérogations dans l'application des règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité.

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles

Dans les zones naturelles définies par le PLU (zones A et N), sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes (à condition qu'elles ne soient ni en ruine ni précaires) ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

À moins que l'importance de l'opération ne justifie la création de plusieurs accès sur la même voie, il n'est autorisé qu'un seul accès ouvert sur la même voie par opération.

• Accès sur voie à grande circulation

Les sections de voies sur lesquelles la création d'accès nouveau est interdite sont identifiées sur les plans de zonage.

Voie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Une voie en impasse est une voie ne possédant qu'un seul point d'entrée – sortie et qui nécessite donc de faire soit un demi-tour avec manœuvre soit une marche arrière pour pouvoir en sortir.

Une rue terminée par une placette de retournement aménagée avec un terre-plein central et permettant de faire demi-tour sans manœuvre particulière n'est pas une impasse.

Les circulations douces pour les piétons et les cycles doit être sécurisées par des aménagements adéquats.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable & eau incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être conforme aux dispositions dispensées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en fonction de la zone considérée.

Dans les zones naturelles

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement approuvé.

Dans les zones urbaines et à urbaniser desservies par le réseau d'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées.

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles devront en priorité être traitées sur la parcelle. Dans l'impossibilité, elles pourront être dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans impact sur les propriétés voisines.

Les effluents liés aux activités économiques et artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Dans les zones naturelles et dans les zones urbaines et à urbaniser non desservies par le réseau d'assainissement collectif

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome, traitement exécuté conformément aux prescriptions des textes en vigueur. La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage d'eau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les effluents liés aux activités agricoles doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Toutefois, la proximité du réseau public ou privé peut entraîner l'obligation d'évacuer ces eaux ou matières usées sans aucune stagnation par les canalisations souterraines aux réseaux publics ou privés en respectant ses caractéristiques.

Assainissement Autonome

Travaux de réalisation et de réhabilitation des installations non collectif :

Les dispositifs mis en place devront être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 modifié par l'arrêté du 24 décembre 2003). Il est donc demandé que le système d'assainissement permette le traitement commun des eaux ménagères et des eaux vannes et qu'il comporte :

- un dispositif de prétraitement (fosse toutes eaux, installation d'épuration biologique à boues activées ou à culture fixée) ;
- un dispositif assurant l'épuration des effluents soit par infiltration dans le sol (type tranchées d'épandage), soit par rejet vers le milieu hydraulique superficiel (type filtre à sable par exemple).

La mise en œuvre des ouvrages devra répondre au document technique unifié (DTU 64.1 de mars 2007 (P 16-603).

Contrôle des installations :

Conformément à la loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1993 (modifié le 30 décembre 2006), l'installation d'assainissement non collectif sera soumise à des contrôles obligatoires assurés par le SPANC 66 (Service public d'assainissement non collectif).

Les contrôles interviendront à la conception de l'ouvrage (Contrôle de conception et d'implantation), à la réception du chantier (Contrôle de bonne exécution) et enfin, de manière périodique, dans un délai ne pouvant excéder 8 ans (Contrôle périodique d'entretien et de bon fonctionnement).

Entretien :

Le propriétaire devra réaliser les entretiens nécessaires sur son installation d'assainissement non collectif. Ces entretiens sont généralement prescrits par l'installateur du système. Il est recommandé d'effectuer une vidange de la fosse toutes eaux tous les 4 ans.

Traitement des matières de vidange :

Les matières de vidange sont assimilées aux boues issues des stations d'épuration. Leurs modalités d'élimination sont similaires.

Le propriétaire devra s'assurer que l'entreprise de vidange lui remet un document comportant au moins les indications suivantes :

- nom ou raison sociale et adresse du vidangeur ;
- adresse de l'immeuble où est située l'installation vidangée ;

- le nom de l'occupant ou du propriétaire ;
- la date de la vidange ;
- les caractéristiques, la nature et la quantité de matières vidangées ;
- le lieu où les matières de vidange seront transportées en vue de leur élimination.

Assainissement eaux pluviales

Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement. En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir, etc.).

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Dans les zones urbaines et à urbaniser

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrières des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères

Le ramassage se fait par habitation.

Le traitement et l'évacuation des déchets résultant des activités économiques doit être à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.
D'une manière générale, les découpages en lots doivent permettre une orientation bioclimatique du bâti.

Articles 6, 7 & 8 – Implantation des constructions

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

Rappels et définitions

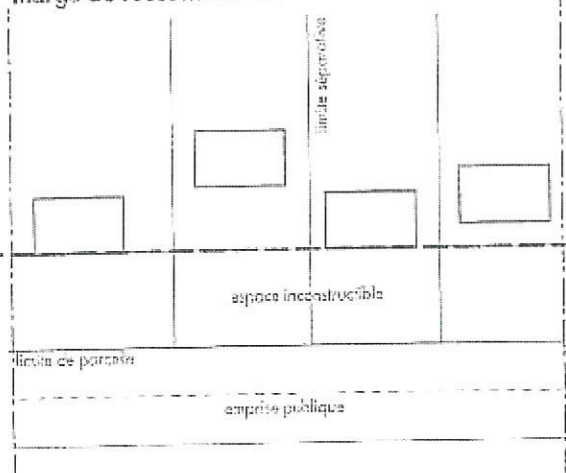
Règles d'alignement (article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

L'alignement est constitué selon les cas par :

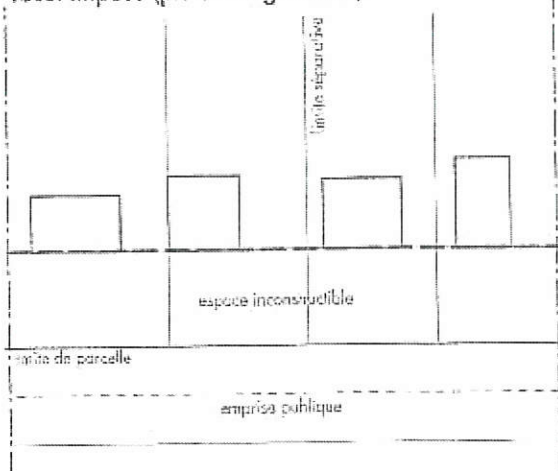
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

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

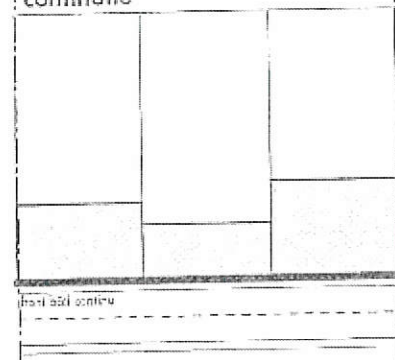
marge de recul minimum



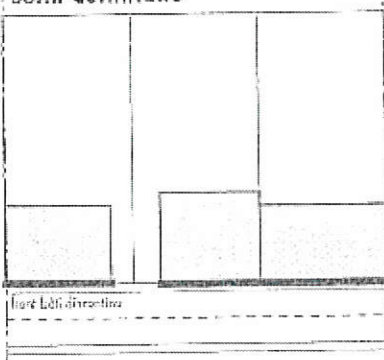
recul imposé (plan d'alignement)



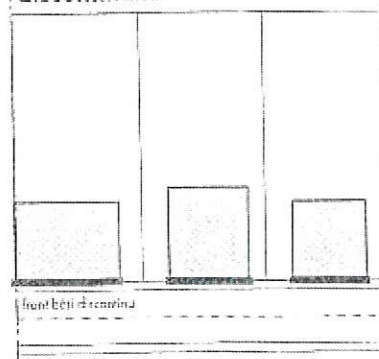
continuité



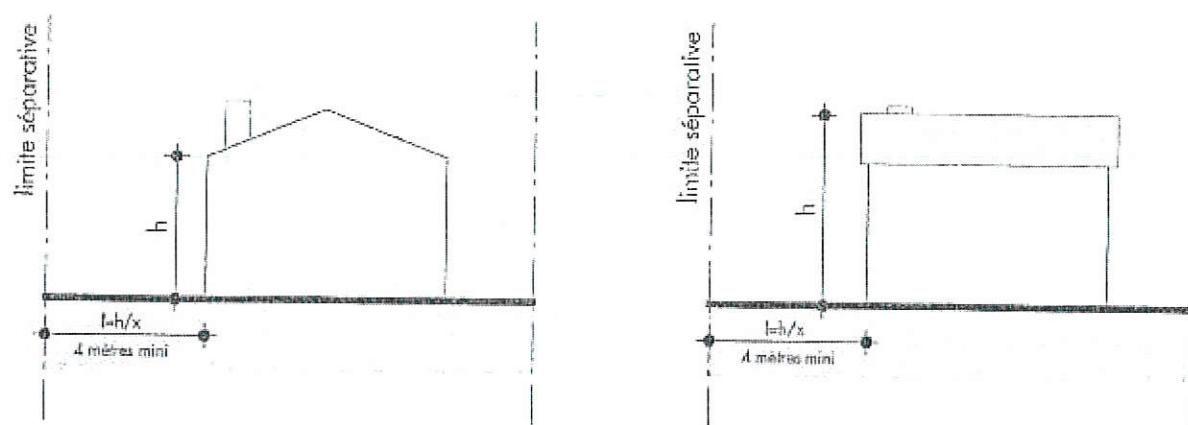
semi-continuité



discontinuité



Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)



Définition des constructions annexes pour lesquelles peuvent s'appliquer des dispositions particulières

Les constructions annexes sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. La définition d'une construction annexe implique l'existence d'un **lien fonctionnel** avec la construction principale réalisée sur le terrain et un **lien physique** qui l'assimile donc à une **extension du corps principal du bâtiment**.

Les constructions annexes peuvent être :

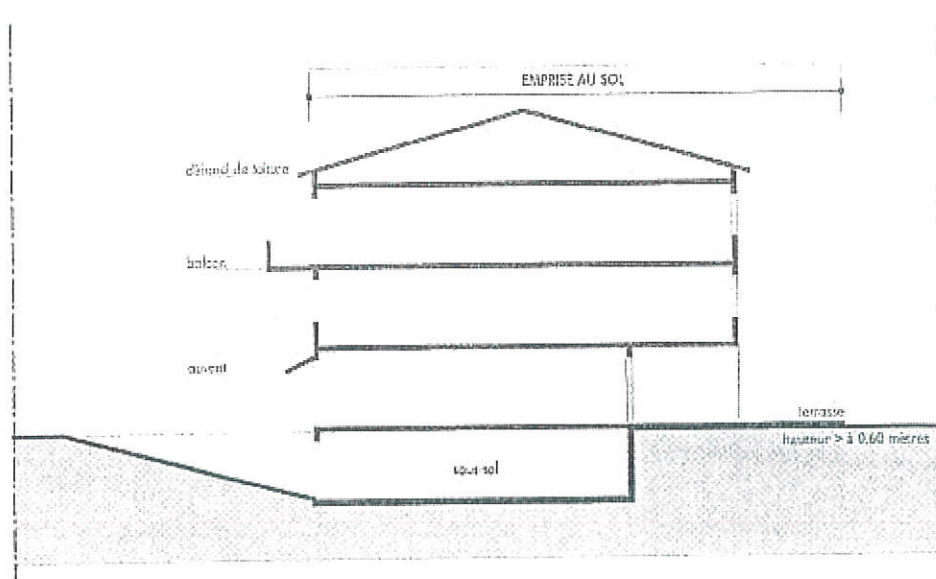
- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc,
- lorsqu'ils jouxtent la construction principale.

Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

- les piscines,
- toutes constructions non mitoyennes avec la construction principale y compris celles susmentionnées.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels.



Selon les dispositions du R. 123-10-I du code de l'urbanisme, le CES est à globaliser et ventiler sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'ensemble.

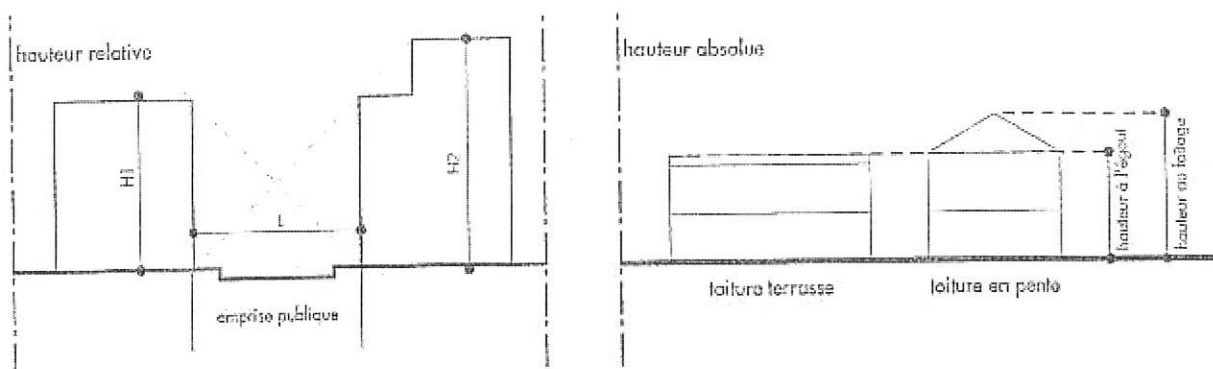
Article 10 – Hauteur des constructions

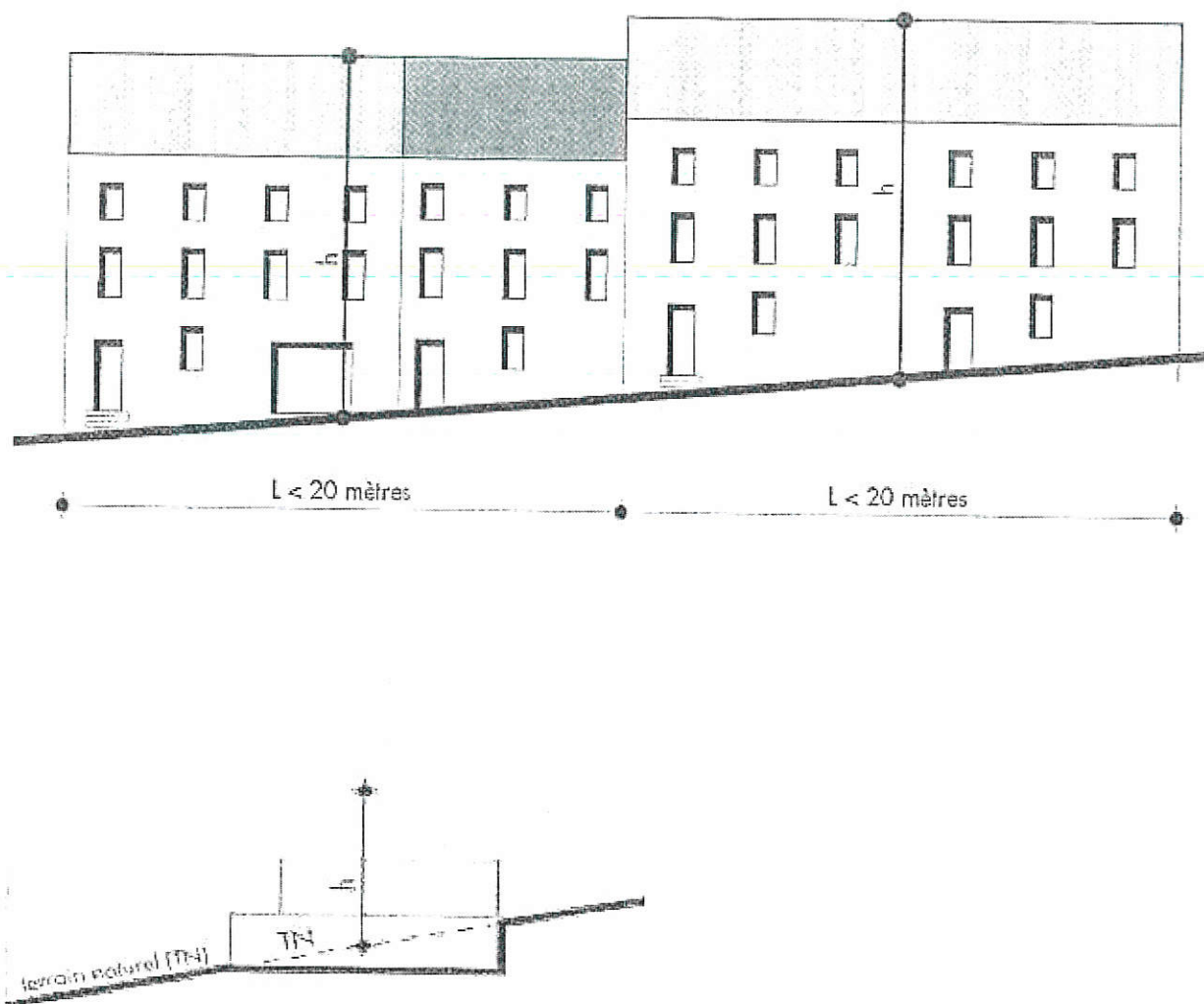
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue),
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).

La hauteur est définie à partir de la côte de référence du secteur considérée (aléa PPRI) mesurée jusqu'à l'égout.

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





En toute zone du PLU, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles.

Article 11 – Aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Les prescriptions définies au titre de l'article 11 des différentes zones peuvent faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'opération ou la construction s'inscrit dans le cadre d'un **projet architectural** justifiant de caractéristiques particulières. Des dérogations sont notamment permises pour les constructions répondant aux objectifs-cibles "**Haute Qualité Environnementale**" définis par l'association HQE :

- relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,

- choix intégré des procédés et produits de construction,
- chantiers à faibles nuisances,
- gestion de l'énergie,
- gestion de l'eau,
- gestion des déchets d'activités,
- entretien et maintenance,
- confort hygrothermique,
- confort acoustique,
- confort visuel,
- confort olfactif,
- conditions sanitaires,
- qualité de l'air,
- qualité de l'eau.

• **Implantation et orientation des constructions**

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs.

• **Traitement des murs mitoyens et des pignons**

Les murs mitoyens ou les murs pignons de grande hauteur (pour les immeubles collectifs notamment) ainsi que les murs aveugles, pignons ou mitoyens apparents et très visibles depuis la voirie (pour les habitations individuelles) doivent faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

• **Clôtures**

La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. **Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.**

Dans les parties soumises aux dispositions du PPRI, le règlement du PPRI s'applique.

• **Volumétrie des bâtiments**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions différentes (habitats, surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction). La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

Les constructions annexes telles que garages, terrasses, patios, pergolas, barbecues, etc doivent être correctement intégrées aux volumes de la construction.

• **Façades**

Les teintes utilisées pour les façades doivent se rapprocher des tons traditionnels existants. Les teintes doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

• **Toitures et vérandas**

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement. L'aspect général devra respecter une cohérence visuelle et architecturale.
Les toitures terrasses sont autorisées selon des règles particulières fonction des zones.
Les matériaux translucides et des pentes de toitures différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

• **Matériaux**

Les constructions doivent être conçues avec qualité.
L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

• **Polychromie**

Les façades doivent être traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement. Les teintes doivent respecter le nuancier déposé en mairie. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

• **Lignes électriques – climatiseurs**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions. Ils ne doivent pas être implantés en limite séparative ou en saillie sur le domaine public ou à proximité immédiate.

• **Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables**

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires doivent être correctement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure ; ces dispositifs doivent être accordés au volume et à l'esthétique de la construction.

• **Antennes et paraboles**

Elles sont interdites en façades. Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour diminuer les impacts visuels de ces installations.

• **Édicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction et éviter toutes nuisances notamment sonore.

Article 12 – Stationnement

Les projets de lotissements et d'opérations groupées doivent permettre de limiter au maximum le débordement du stationnement privé, notamment résidentiel, sur le domaine public par des aménagements qualitatifs dissuadant notamment toute forme de stationnement sauvage. Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction d'un logement locatif social financé avec un prêt aidé par l'État

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate (300 mètres), les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés par les services chargés de l'instruction et de la délivrance de l'autorisation.

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver hors du domaine public devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

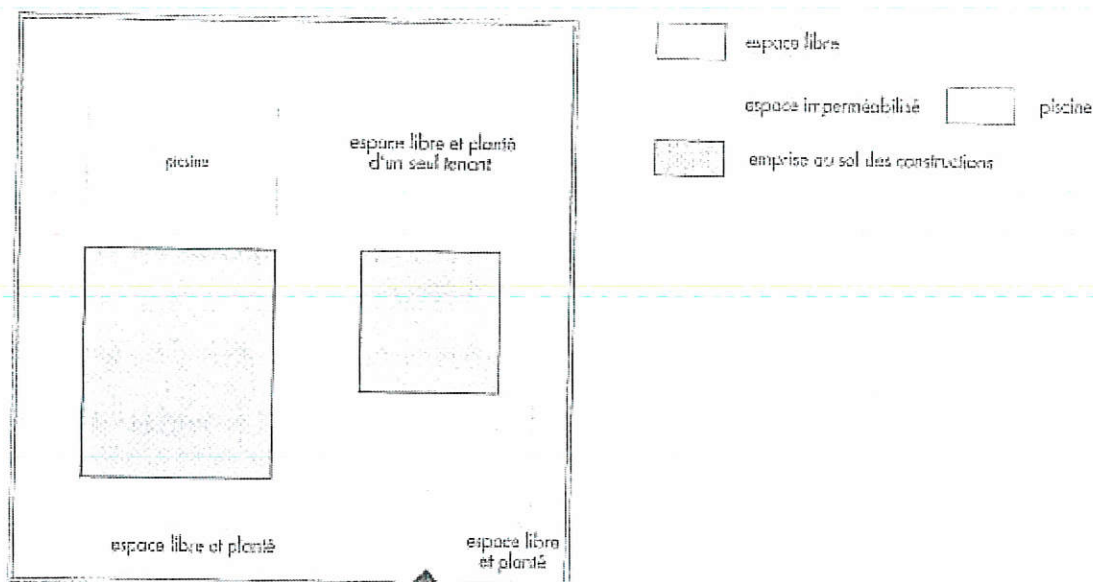
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectif est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils ne comprennent pas les espaces aménagés autour des constructions : tréniées d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines.

Les espaces libres comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc).



Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 14 – coefficient d'occupation des sols

Selon les dispositions du R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, le COS est à globaliser et ventiler sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'ensemble.

LES ZONES U

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Il existe 4 types de zones U. Ce sont toutes des zones équipées, à savoir qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau potables et d'assainissement ainsi que les réseaux basse tension et téléphone. Ces zones sont également desservies par les voies de communications (route, rue, chemin).

La zone U1 correspond au tissu ancien, ordonné, et le plus souvent aligné.

La zone U2 correspond aux extensions récentes.

La zone U3 correspond aux extensions récentes, soumises à un risque naturel ou en très forte discontinuité de bâti.

La zone U4 correspond aux équipements et aux activités économiques, artisanales, commerciales.

Tous les zones U comprennent ou peuvent comprendre des équipements collectifs et services publics

ZONE UI

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. La zone est concernée par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-1 du code de l'urbanisme.

La zone UI correspond au tissu ancien, ordonné, et le plus souvent aligné.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – UI – Occupation des sols interdite

- les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts** (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'**exploitations agricoles ou forestières**
- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les affouillements et exhaussements,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 – UI – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Les opérations de logements présentant plus de 600 m² de SURFACE DE PLANCHER devront comprendre a minima 20% de SURFACE DE PLANCHER destinée à du logement locatif social.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – UI – Accès et desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 – UI – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Article 5 – UI – Caractéristique des terrains

Néant

Article 6 – UI – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

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

Article 7 – UI – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans le cas où il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La construction sur la limite séparative arrière est autorisée, à la condition de s'adosser à une construction existante sur le fond voisin.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres.

Article 8 – UI – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article 9 – UI – Emprise au sol

Sans objet

Se reporter aux dispositions du PPRI pour le secteur considéré

Article 10 – UI – Hauteur des constructions

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m (exception faite des ouvrages techniques et autres équipements publics ou d'intérêt collectif).

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 - U1 - Aspects extérieurs

Généralités :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Façades

Pour des raisons techniques et architecturales, les enduits à la chaux sont fortement recommandés. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Départemental d'Architecture. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

La rénovation des menuiseries anciennes participant à l'expression architecturale générale de la rue et des immeubles, doit faire l'objet d'une attention particulière : leur remplacement doit être assuré en totalité (dépose des dormants existants pour assurer le même clair de vitrage, maintien des largeurs visibles non supérieures aux largeurs anciennes, aspect). Les volets devront être de type traditionnel et pouvoir être rabattus en façades ou repliés en tableau.

Les climatiseurs et éléments apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans les maçonneries ou trouver place, de préférence, dans le volume intérieur des constructions.

Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...) ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Terrasses :

Les toitures terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Toutefois, des toitures terrasses pourront être réalisées dans la mesure où le projet s'intègre parfaitement dans le contexte urbain (constructions mitoyennes, continuité sur la rue). Toute demande devra être accompagnée d'un document graphique et photographique précisant l'insertion du projet.

Ouvertures et percements :

Ils devront être plus hauts que larges dans des proportions équilibrées entre les parties maçonnées pleines et les parties vides (baies, portes ...), de préférence axées sur les autres ouvertures présentes aux étages supérieurs et inférieurs et de dimensions générales décroissantes à mesure qu'elles se rapprochent de la ligne d'égout des toitures.

Clôtures :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie. Elle ne pourra excéder 1,30 m en alignement sur voie. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée 1,80 m. Le plan des clôtures doit être

impérativement joint au permis de construire ou, dans le cas d'une construction déjà réalisée, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 12 – UI – Stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 30 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : UNE place de stationnement ou de garage par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de salle de restaurant.

Pour les hôtels : UNE place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : UNE place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

Article 13 – UI – Espaces libres et plantations

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

Section 3 – possibilités d'occupation des sols

Article 14 – UI – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

ZONE U2

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

La zone U2 correspond aux extensions récentes. Il s'agit d'un secteur où la recomposition du tissu urbain est permise, densification, alignements.

L'étude morphologique permet d'installer une règle en fonction de la trame parcellaire, de la desserte, du recul de la construction, de la densité générale du secteur. Cette règle se retrouve sur le document cartographique.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – U2 – Occupation des sols interdite

- les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage **d'exploitations agricoles ou forestières**
- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les affouillements et exhaussements,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 – U2 – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Les opérations de logements présentant plus de 600 m² de surface de plancher devront comprendre a minima 20% de surface de plancher destinée à du logement locatif social.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – U2 – Accès et desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 – U2 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux de piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Article 5 – U2 – Caractéristique des terrains

Sans objet

Article 6 – U2 – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Un plan des possibilités d'alignement existe. Lorsque la construction est concernée par ce plan, elle observera les dispositions de ce dernier. Lorsque la construction n'est pas concernée par les dispositions de ce plan, elle doit se conformer au texte suivant :

- les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine public de 5 mètres minimum.
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont soit :
 - un recul de 3 m minimum,
 - un alignement à la limite d'emprise du domaine public.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres des limites séparatives.

Article 7 – U 2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 m minimum
- des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisins
- pour les parcelles dont la façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative et à 3 mètres de l'autre limite séparative. S'il existe des bâtiments sur une des limites séparatives, l'implantation de la construction concernée devra privilégier l'installation sur cette limite.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif.

Article 8 – U 2 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

Article 9 – U2 – Emprise au sol

Sans objet

Se reporter aux dispositions du PPRI pour le secteur considéré

Article 10 – U2 – Hauteur des constructions

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m (exception faite des ouvrages techniques et autres équipements publics ou d'intérêt collectif).

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 – U2 – Aspects extérieurs

Généralités :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Façades

Pour des raisons techniques et architecturales, les enduits à la chaux sont fortement recommandés. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Départemental d'Architecture. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

La rénovation des menuiseries anciennes participant à l'expression architecturale générale de la rue et des immeubles, doit faire l'objet d'une attention particulière : leur remplacement doit être assuré en totalité (dépose des dormants existants pour assurer le même clair de vitrage, maintien des largeurs visibles non supérieures aux largeurs anciennes, aspect.) Les volets devront être de type traditionnel et pouvoir être rabattus en façades ou repliés en tableau.

Les climatiseurs et éléments apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans les maçonneries ou trouver place, de préférence, dans le volume intérieur des constructions.

Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...) ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Terrasses :

Les toitures terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Toutefois, des toitures terrasses pourront être réalisées dans la mesure où le projet s'intègre parfaitement dans le

contexte urbain (constructions mitoyennes, continuité sur la rue). Toute demande devra être accompagnée d'un document graphique et photographique précisant l'insertion du projet.

Ouvertures et percements :

Ils devront être plus hauts que larges dans des proportions équilibrées entre les parties maçonnées pleines et les parties vides (baies, portes ...), de préférence axées sur les autres ouvertures présentes aux étages supérieurs et inférieurs et de dimensions générales décroissantes à mesure qu'elles se rapprochent de la ligne d'égout des toitures.

Clôtures :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 12 – U2 – Stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 30 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : DEUX places non closes de stationnement par logement, plus une place close dans le bâti (garage).

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de salle de restaurant.

Article 13 – U2 – Espaces libres et plantations

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

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols

Article 14 – U2 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

ZONE U3

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

La zone U3 correspond aux extensions récentes. Il s'agit d'un secteur où les constructions sont :

- isolées et/ou,
- soumise au risque inondation.

Les constructions sont assez figées, seules quelques extensions mineures sont possibles.
(règlement du PPRi qui s'applique).

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – U3 – Occupation des sols interdite

- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie**
(y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts**
(constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'**exploitations agricoles ou forestières**
- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les affouillements et exhaussements,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 – U3 – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Seules des extensions mineures des constructions existantes sont autorisées conformément aux dispositions du PPRi.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – U3 – Accès et desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 – U3 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux claires (comme les eaux des

piscines) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Article 5 – U3 – Caractéristique des terrains

Sans objet

Article 6 – U3 – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

- Les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine public de 5 mètres minimum.
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont soit :
 - un recul de 3m,
 - un alignement à la limite d'emprise du domaine public.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres de la limite du domaine public.

Article 7 – U3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,
- Une implantation en limite séparative est possible, si cumulativement :
 - la façade est aveugle
 - la hauteur de la façade est inférieure à 4 mètres à l'égout,
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres des limites séparatives.

Article 8 – U3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 – U3 – Emprise au sol

Sans objet

Se reporter aux dispositions du PPRi pour le secteur considéré

Article 10 – U3 – Hauteur des constructions

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m (exception faite des ouvrages techniques et autres équipements publics ou d'intérêt collectif).

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 – U3 – Aspects extérieurs

Généralités :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Façades

Pour des raisons techniques et architecturales, les enduits à la chaux sont fortement recommandés. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Départemental d'Architecture. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

La rénovation des menuiseries anciennes participant à l'expression architecturale générale de la rue et des immeubles, doit faire l'objet d'une attention particulière : leur remplacement doit être assuré en totalité (dépense des dormants existants pour assurer le même clair de vitrage, maintien des largeurs visibles non supérieures aux largeurs anciennes, aspect). Les volets devront être de type traditionnel et pouvoir être rabattus en façades ou repliés en tableau.

Les climatiseurs et éléments apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans les maçonneries ou trouver place, de préférence, dans le volume intérieur des constructions.

Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...) ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

Terrasses :

Les toitures terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Toutefois, des toitures terrasses pourront être réalisées dans la mesure où le projet s'intègre parfaitement dans le contexte urbain (constructions mitoyennes, continuité sur la rue). Toute demande devra être accompagnée d'un document graphique et photographique précisant l'insertion du projet.

Ouvertures et percements :

Ils devront être plus hauts que larges dans des proportions équilibrées entre les parties maçonnées pleines et les parties vides (baies, portes ...), de préférence axées sur les autres ouvertures présentes aux

étages supérieurs et inférieurs et de dimensions générales décroissantes à mesure qu'elles se rapprochent de la ligne d'égout des toitures.

Clôtures :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 12 – U3 – Stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 30 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : DEUX places non closes de stationnement par logement, plus une place close dans le bâti (garage).

Article 13 – U3 – Espaces libres et plantations

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

Section 3 – possibilités d'occupation des sols

Article 14 – U3 – Coefficient d'occupation des sols

Il est autorisé une extension de 50 m² de la surface de plancher existante.

ZONE U4

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PM1 au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

La zone U4 correspond au secteur d'activité économique, artisanale. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation sont également autorisées.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – U4 – Occupation des sols interdite

- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les affouillements et exhaussements,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 – U4 – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité et qu'elles remplissent les critères suivants :

- la superficie habitable ne représente pas plus de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER totale,
- présente une orientation bioclimatique,
- soit comprise dans le bâtiment d'activité.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – U4 – Accès et desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 – U4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées.

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Article 5 – U4 – Caractéristique des terrains

Néant

Article 6 – U4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

- Les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine public de 4 mètres minimum.
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres de la limite du domaine public.

Article 7 – U4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,
- Une implantation en limite séparative si la façade est aveugle et si la hauteur de la façade est inférieure à 4 mètres à l'égout,
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont soit :
 - une implantation en limite dans le cas d'une façade aveugle, ou si le fond voisin est également construit,
 - une implantation possible de 0 à 5 m.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres des limites séparatives.

Article 8 – U4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 – U4 – Emprise au sol

Sans objet

Se reporter aux dispositions du PPRi pour le secteur considéré

Article 10 – U4 – Hauteur des constructions

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 m (exception faite des ouvrages techniques et autres équipements publics ou d'intérêt collectif).

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 – U4 – Aspects extérieurs

Généralités :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Façades

Les climatiseurs et éléments apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans les maçonneries ou trouver place, de préférence, dans le volume intérieur des constructions.

Couvertures :

Sans objet

Ouvertures et percements :

Sans objet

Clôtures :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 12 – U4 – Stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

-soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 30 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;

-soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;

-soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions où une habitation est autorisée : DEUX places de stationnement non closes par logement, plus une place close à l'intérieur du bâti (garage).

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de salle de restaurant.

Pour les hôtels : UNE place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : UNE place de stationnement ou de garage pour 35m² de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réservoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

Article 13 – U4 – Espaces libres et plantations

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

Section 3 – possibilités d'occupation des sols

Article 14 – U4 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet

LES ZONES AU

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ces secteurs sont concernés par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L.126-I du code de l'urbanisme.

Les zones AU sont des zones à urbaniser qui sont peu (comprendre sous équipées) ou pas équipées. Elles concernent une ouverture à l'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux (AU1, AU2, AU4 et AUep), ou à terme, après réalisation des réseaux.

La zone AU1 correspond à l'ouverture au nord ouest comprenant essentiellement du logement et pouvant comprendre des équipements publics, cette zone est ouverte immédiatement après réalisation des équipements et des réseaux.

La zone AU2 correspond à l'ouverture à l'ouest, destinée essentiellement à du logement et pouvant comprendre des équipements publics, cette zone est bloquée et nécessite une procédure de modification ou de révision.

La zone AU4 correspond à l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités économiques, artisanales, commerciales. Il existe deux secteurs :

- AU4a dont l'ouverture à l'urbanisation est immédiate ;

- AU4b dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou révision du document d'urbanisme.

La zone AUep qui comprend le collège et ses équipements adjutants (terrain de sport, gymnase, logements de fonction...),

ZONE AUI

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PM1 au sens du L. 126-1 du code de l'urbanisme.

La zone AU1 correspond à une zone d'urbanisation à court terme après réalisation des réseaux. Cette urbanisation se poursuit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elle doit être phasée et comprendre des éléments de programmation urbaine.

Il existe deux secteurs AU1 :

- Els Tornalls repéré par une orientation d'aménagement,
- Camps de las Canals repéré pour une orientation d'aménagement.

Section 1 - Nature de l'occupation des sols

Article 1 - AU1 - Occupation des sols interdite

- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts** (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage **d'exploitations agricoles ou forestières**
- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les affouillements et exhaussements,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 - AU1 - Occupation des sols soumise à conditions particulières

L'urbanisation se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Uniquement pour le secteur du Camps de las Canals

Le programme de logement devra comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux. Les opérations d'ensemble devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de promotions présentant plus de 600 m² de SURFACE DE PLANCHER devront comprendre a minima 20% de SURFACE DE PLANCHER destinée à du logement locatif social.

Section 2 - Conditions d'occupation des sols

Article 3 - AU1 - Accès et desserte

Commun aux deux secteurs

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 – AU1 – Desserte par les réseaux

Commun aux deux secteurs

Alimentation en potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux claires (comme les eaux des piscine) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Article 5 - AU1 - Caractéristique des terrains

Commun aux deux secteurs

Néant

Article 6 – AU1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Commun aux deux secteurs

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée (le recul éventuellement renseigné dans l'orientation d'aménagement ne s'appliquant pas aux piscines, ces dernières faisant l'objet d'une disposition spécifique ci-après), il convient de respecter les dispositions suivantes :

- les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine public de 5 mètres minimum.
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètre de la limites du domaine public. Pour rappel, l'implantation des piscines n'entre pas dans les principes de reculs que pourraient prévoir les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.

Article 7 – AU1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Commun aux deux secteurs

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée (le recul éventuellement renseigné dans l'orientation d'aménagement ne s'appliquant pas aux piscines, ces dernières faisant l'objet d'une disposition spécifique ci-après), il convient de respecter les dispositions suivantes :

- les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,
- une implantation en limite séparative si la façade est aveugle et si la hauteur de la façade considérée n'excède pas 4 mètres à l'égout,
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions ont une implantation possible de 0 à 5 m.

Les piscines ainsi que leur local technique doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres des limites séparatives. Pour rappel, l'implantation des piscines n'entre pas dans les principes de reculs que pourraient prévoir les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme.

Article 8 – AU1 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Commun aux deux secteurs

Sans objet

Article 9 – AU1 – Emprise au sol

Commun aux deux secteurs

Sans objet

Se reporter aux dispositions du PPRI pour le secteur considéré

Article 10 – AU1 – Hauteur des constructions

Commun aux deux secteurs

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 m (exception faite des ouvrages techniques et autres équipements publics ou d'intérêt collectif).

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 – AU1 – Aspects extérieurs

Commun aux deux secteurs

Généralités :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics (type collège), équipements collectifs et d'intérêt général ou de service public.

Façades

Sans objet

Les climatiseurs et éléments apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans les maçonneries ou trouver place, de préférence, dans le volume intérieur des constructions.

Couvertures :

Sans objet

Terrasses :

Sans objet

Ouvertures et percements :

Sans objet

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. La hauteur des clôtures sur limites séparative est limitée à 1,80 m. Le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou, dans le cas d'une construction déjà réalisée, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 12 – AU1 – Stationnement

Commun aux deux secteurs

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 30 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation ; DEUX places de stationnement non closes par logement, ainsi qu'une place close (garage) dans le bâti.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : UNE place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de salle de restaurant.

Article 13 – AU1 – Espaces libres de plantations

Commun aux deux secteurs

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

Section 3 - Possibilités d'occupation des sols

Article 14 - AU1 - Coefficient d'occupation des sols

Commun aux deux secteurs

Sans objet

ZONE AU2

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

La zone AU2 est concernée par un risque naturel d'inondation, une partie de ce secteur sera inconstructible mais aménageable (traitement paysager, parking...).

La zone AU2 correspond à une zone d'urbanisation à moyen terme après réalisation des réseaux et adaptation du document d'urbanisme. Cette urbanisation se poursuit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elle doit être phasée et comprendre des éléments de programmation urbaine.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – AU2 – Occupation des sols interdite

- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie**
(y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts**
(constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'**exploitations agricoles ou forestières**
- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les affouillements et exhaussements,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 – AU2 – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Néant

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – AU2 – Accès et desserte

Néant

Article 4 – AU2 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Néant

Assainissement :

Néant

Eaux pluviales :

Néant

Article 5 – AU2 – Caractéristique des terrains

Néant

Article 6 – AU2 – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Néant

Article 7 – AU2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article 8 – AU2 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article 9 – AU2 – Emprise au sol

Néant

Article 10 – AU2 – Hauteur des constructions

Hauteur relative :

Néant

Hauteur absolue :

Néant

Hauteur des planchers :

Néant

Article 11 – AU2 – Aspects extérieurs

Néant

Article 12 – AU2 – Stationnement

Dispositions générales :

Néant

Il doit être aménagé :

Néant

Article 13 – AU2 – Espaces libres et plantations

Néant

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols

Article 14 – AU2 – Coefficient d'occupation des sols

Le COS est de 0.

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PM1 au sens du L.126-1 du code de l'urbanisme.

La zone AU4 correspond au futur secteur d'activités économiques, artisanales et commerciales. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation sont également autorisées sous certaines conditions.

Il existe 2 secteurs AU4 :

- AU4a : ouvert immédiatement à l'urbanisation,
- AU4b : ouvert immédiatement à l'urbanisation.

Section I – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – AU4 – Occupation des sols interdite

Dispositions concernant le secteur AU4a

- Les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les décharges et dépôts de ferrailles.

Dispositions concernant le secteur AU4b

1. Les constructions à destination d'habitation. Dans la destination hébergement hôtelier, sont exclusivement interdits les gîtes ruraux, .
2. Dans la destination commerce et artisanat, sont exclusivement interdits les commerces de détail, l'artisanat commercial de détail autoproduit (boulangerie, boucherie...), les points permanents de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique (drive) et la construction d'ensembles commerciaux.
3. Les constructions à destination agricole ou forestière, l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges et dépôts.
4. Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et aires d'accueil des gens du voyage.

Article 2 – AU4 – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Dispositions concernant le secteur AU4a

Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité et qu'elles remplissent les critères suivants :

- La superficie habitable ne représente pas plus de 100 m² de SURFACE DE PLANCHER,
- Présente une orientation bioclimatique,
- Le logement doit être intégré au bâtiment d'activité.

Dispositions concernant le secteur AU4b

1. Tout projet devra être compatible avec l'orientation d'aménagement spécifique, notamment en termes d'aménagement paysager.
 2. Les activités en lien avec la vocation économique de la zone sont autorisées sous réserve de ne pas être spécifiquement interdites à l'article 1. Les points suivants ont pour objet d'apporter des précisions permettant d'éclairer les destinations à vocation économiques autorisées.
- ➔ Les activités en lien avec la destination d'entrepôt.
 - ➔ Les activités en lien avec la destination de bureaux.
 - ➔ Les activités en lien avec la destination commerce de la manière suivante :
 - L'activité commerciale accessoire comme étant le prolongement de l'activité économique, de bureau, d'artisanat ou d'entrepôt, sera autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas 20% de la surface plancher dédiée à l'activité principale et dans la limite de 120m².
 - Les boutiques de producteurs locaux dont la surface de vente est inférieure à 120m².
 - Les autres activités commerciales ou de services, non interdites à l'article 1, ne peuvent être autorisées que si elles ne sont pas implantables dans la centralité urbaine de la commune de Millas, et uniquement à partir de 300 m² de surface de vente.
 - ➔ Les installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque l'implantation en dehors de ce secteur serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 - ➔ Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public sous réserve de ne pas être spécifiquement interdites à l'article 1.
 - ➔ Tout projet devra se conformer aux dispositions suivantes :
 - Dans les secteurs situés dans un voisinage d'infrastructure de transport terrestre et affectés par le bruit (voir zonage sur règlement graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux.

- Les affouillements et exhaussement de sol à conditions qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou de l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques et que leurs réalisations soient liées :
 - o Aux occupations ou utilisation du sol autorisées dans la zone,
 - o Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrage hydraulique ou d'aménagement paysager.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – AU4 – Accès et desserte

Dispositions communes aux deux secteurs AU4a et AU4b

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Dispositions concernant le secteur AU4b

1- Desserte

1. Tout nouvel accès direct à des lots depuis la RD 916 est interdit.
2. Les voies nouvelles en impasse d'une distance supérieure à 30 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.
3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
4. Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Article 4 – AU4 – Desserte par les réseaux

Dispositions communes aux deux secteurs AU4a et AU4b

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

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

Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eau usées.

Dispositions concernant le secteur AU4a

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux de piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Dispositions concernant le secteur AU4b

Assainissement :

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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, et ce à la charge du pétitionnaire. En l'absence de ce 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 du terrain.

Des équipement complémentaires peuvent être exigés suivant la nature de l'exploitation.

Réseau incendie :

Pour toute opération nouvelle : permis de construire, permis d'aménager, suivant la nature et l'activité envisagée et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n° DDTM-SNAF-2025174-0001 du 23 juin 2025. Cet arrêté définit les mesures de débroussaillage obligatoire (OLD) pour prévenir les incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales.

Réseaux divers :

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

Article 5 – AU4 – Caractéristiques des terrains

Dispositions communes aux deux secteurs AU4a et AU4b

Sans objet

Article 6 – AU4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Dispositions concernant le secteur AU4a

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base (AU4a).

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine public de 4 mètres minimum.
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres de la limite du domaine public.

Dispositions concernant le secteur AU4b

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

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 916.
- 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 66.
- 5 mètres de toutes les autres voies ou emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) portés par une personne morale publique, sous réserve d'une insertion urbaine et paysagère satisfaisante.

Article 7 – AU4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant le secteur AU4a

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,
- Une implantation en limite séparative si la façade est aveugle et si la hauteur de la façade considérée est inférieure à 4 mètres à l'égout,
- Toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont soit :
 - o Une implantation en limite dans le cas d'une façade aveugle, ou si le fond voisin est également construit,
 - o Une implantation possible de 0 à 5 m.

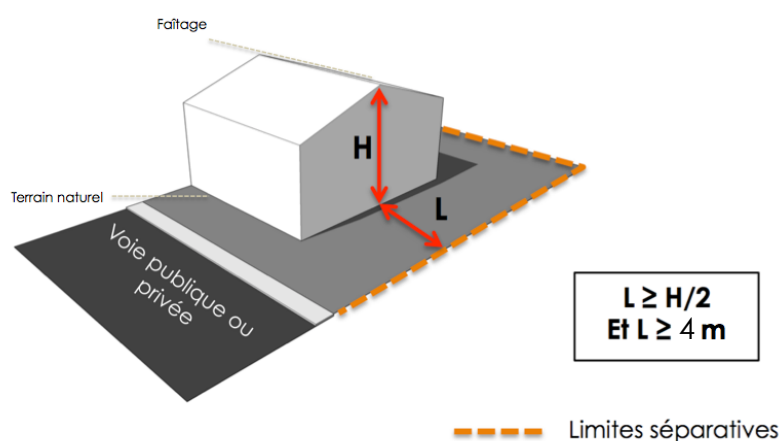
Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1,90 mètres des limites séparatives.

Dispositions concernant le secteur AU4b

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée, il convient de respecter les dispositions suivantes :

1. Les constructions peuvent être édifiées à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$).



2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) portés par une personne morale publique, sous réserve d'une insertion urbaine et paysagère satisfaisante.

Article 8 – AU4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions communes aux deux secteurs AU4a et AU4b

Sans objet

Article 9 – AU4 – Emprise au sol

Dispositions concernant le secteur AU4a

Sans objet se reporter aux dispositions du PPRI pour le secteur concerné.

Dispositions concernant le secteur AU4b

Le CES applicable est celui du Plan de Prévention des Risques inondation en vigueur à la date du projet.

Article 10 – AU4 – Hauteur des constructions

Dispositions communes aux deux secteurs AU4a et AU4b

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout de toiture, les ouvrages techniques, acrotères, garde-corps, cheminées et autres superstructures exclus (AU4b).

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder 12,50 m (exception faite des ouvrages techniques et bâtiments d'équipements publics ou d'intérêt collectif).

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 – AU4 – Aspects extérieurs

Généralités :

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaitable.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

Dispositions concernant le secteur AU4a

Façades :

Sans objet

Les climatiseurs et éléments apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans les maçonneries ou trouver place, de préférence, dans le volume intérieur des constructions.

Couvertures :

Sans objet

Ouvertures et percements :

Sans objet

Clôtures :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Dispositions concernant le secteur AU4b

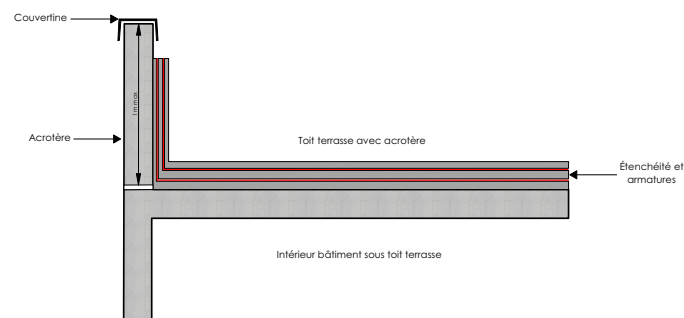
L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite un maximum les terrassements.

Les constructions s'intégreront au relief.

Pour un aspect esthétique les constructions situées dans le même secteur feront l'objet d'une harmonie concernant leur traitement architectural.

Toitures :

1. Les toitures seront composées de bac acier étanché (pente 3,5%) et masquées par un acrotère d'une hauteur maximale de 1 mètre à partir du toit.
2. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et encouragées, elles seront équipées d'un garde-corps afin de ne pas les masquer.



3. Les couvertures de type tôle ondulée et l'utilisation de tout matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdites.
4. La couleur des toitures seront prises dans les teintes de gris. Le blanc, les couleurs vives ou brillantes sont interdites.
5. Les toitures des bâtiments annexes devront être traitées avec la même attention que celles de la constructions principale.
6. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des chéneaux et descentes d'eaux pluviales de parcours simples.
7. Les ouvrages techniques importants devront systématiquement être habillés.
8. Les panneaux solaires ou photovoltaïques et leur implantation en toiture sont vivement encouragés.
9. Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des bâtiments. Leur implantation sur les façades, murs ou balcons, vus depuis le domaine public est interdite.

Ouvertures :

1. Les ouvertures seront de formes rectangulaires simples
2. Les coffres de volets roulants ou de rideaux métalliques ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade.

Façades :

1. Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.
2. Les matériaux autorisés sont : le béton brut, les murs maçonnés en crépis fin, enduit, l'acier, les murs rideaux (remplissage en verre), les bardages métalliques. D'autres matériaux de façade pourront être employés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.
3. Les façades en bordure de RD 916 ou RD 66 feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.
4. Il est interdit d'utiliser : la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.
5. Les bardages bois sont autorisés. Toutefois de par leur utilisation extérieure et leur exposition face aux aléas climatiques, ces matériaux devront être pérennes et ne pas rappeler une architecture montagnarde notamment. Cette utilisation doit rester limitée, elle répondra soit à une logique de décrochés de volumes ou à une proposition architecturale justifiée.

6. L'emploi de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux est interdit.
7. Les teintes choisies s'efforceront de reproduire des teintes et nuances des éléments naturels environnants.
8. Les murs des bâtiments annexes devront être traités avec la même attention que ceux de la construction principale.

Couleurs :

1. La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment est recherchée, les teintes choisies s'efforceront de reproduire des teintes et nuances des éléments naturels environnants afin de faciliter son insertion paysagère.
2. Les bardages métalliques devront être de couleur grise, brune ou équivalent. D'autres couleurs peuvent être admises en couleur secondaire sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. Des couleurs plus vives pourront être admises sur des éléments ponctuels venant marquer l'architecture du bâtiment.

Clôtures :

- Les clôtures sur les voies et emprises publiques :

1. La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel et ne peut excéder 1,30 mètres maximum. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au-dessus du sol.
2. Les clôtures feront également l'objet d'un traitement sur les voies et emprises publiques. Elles seront traitées en grillage rigide à maille verticale de coloris gris anthracite, brun ou équivalent (le blanc, rouge, vert...sont interdits).
3. Les canisses, panneaux bois et autres éléments souples brise vues de type filet vert sont formellement interdits.

- Les clôtures sur limites séparatives :

1. La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel et ne peut excéder 2 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au-dessus du sol.
2. Les clôtures seront réalisées en grillage rigide à maille verticale de coloris gris anthracite, brun ou équivalent (le blanc, rouge, vert...sont interdits). Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes dans l'objectif d'apporter de la végétalisation à l'ensemble et favoriser la biodiversité.
3. Les canisses, panneaux bois et autres éléments souples brise vues de type filet vert sont formellement interdits.

Enseignes :

1. Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment.
2. Les enseignes respecteront une sobriété de caractère employé et des coloris étant en cohérence avec les teintes et nuances autorisées sur la zone.
3. L'implantation des enseignes doivent respecter un alignement vertical ou horizontal par rapport aux ouvertures.
4. Les enseignes respecteront une harmonie d'alignement et de proportions.
5. Les enseignes à cheval entre le mur et la toiture ou dépassant du toit sont proscrites.
6. Dans le cas des préenseignes (totems, sucettes publicitaires, équipement d'affichage digital, etc.) en bord de voies, la mutualisation des publicités sera à respecter, la multiplication des ouvrages est interdite.

Énergies renouvelables :

1. Les pentes et couvertures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. De plus, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
2. L'installation d'éléments producteurs d'énergie devra être favorisée.
3. La mise en œuvre de capteurs solaires devra entrer dans la composition architecturale de l'ensemble.

Dispositions diverses :

1. Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) situés en applique sur les façades visibles depuis l'emprise publique ou privée ouvert au public sont interdits. Ils doivent être intégrés à la façade et ne pas dépasser de l'emprise de la construction, et être habillés d'une grille d'un coloris identique à la façade.
2. Les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte, s'ils ne sont pas maçonnés.
3. Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Article 12 – AU4 – Stationnement

Dispositions communes aux deux secteurs AU4a et AU4b

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- Soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 30 mètre maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après ;
- Soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,
- Soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-33 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être aménagé :

Disposition concernant le secteur AU4a :

Pour les constructions à usage d'habitation : DEUX places de stationnement non closes par logement.

Dispositions communes aux secteurs AU4a et AU4b :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : UNE place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : UNE place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les hôtels : UNE place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : UNE place de stationnement ou de garage pour 35 m² de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de clientèle.

Conformément à l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Dispositions concernant le secteur AU4b

Les stationnements privés nécessaire à l'activité devront être réalisés en arrière de lot ou en limites séparatives. Il devront être le moins visibles possible depuis le domaine ouvert au public.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'autres dispositions relatives aux implantations des stationnements pourront être envisagées.

Article 13 – AU4 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Dispositions concernant le secteur AU4a

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

Dispositions concernant le secteur AU4b

1. Les surfaces libres de toute construction (aire de stockage, circulation interne...), doivent être plantée à raison d'un arbre pour 50 m² de surface.
2. Les zones de stockages seront réalisées en arrière de lot ou en limites séparatives, elles ne doivent pas être visible depuis le domaine ouvert au public. De plus, elles seront masquées par des haies vives, arbustives au feuillage persistant pour garantir leur camouflage depuis le domaine public, en particulier depuis les axes RD 916 et RD 66.
3. Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, 15 % au moins des surfaces non bâties par lot ne doivent pas être imperméabilisées et doivent être laissées en pleine terre.
4. Les activités implantées en frange Est du secteur, et visibles depuis la RD 916, devront obligatoirement prévoir une bande végétalisée d'un mètre minimum. Cette bande fera l'objet d'un traitement qualitatif de haie mixte, mélangeant plantations buissonnantes, plantations de maquis, arbrisseaux ou arbres de haute tige. La réflexion de cet aménagement permettra la mise en valeur de l'opération d'ensemble effectuée sur le secteur et garantira à la fois la mise en valeur des abords du secteur et l'insertion paysagère du secteur dans le paysage communal.
5. Les franges en bordures des axes RD 916 et RD 66, devront présenter un traitement paysager qualitatif. La végétation existante dans ces franges sera conservée et renforcée par un aménagement paysager végétation mixte, mélangeant plantations buissonnantes, plantations de maquis, arbrisseaux ou arbres de haute tige. La réflexion de cet aménagement permettra la mise en valeur de l'opération d'ensemble effectuée sur le secteur et garantira à la fois la mise en valeur des abords du secteur et l'insertion paysagère du secteur et de l'axe routier dans le paysage communal.

6. La frange Nord, en proximité directe avec une zone agricole et en vis-à-vis avec la RD 66, présentera un traitement paysager qualitatif sous forme de haie « brise-vue » venant créer une coupure verte entre le secteur et la zone agricole. Elle sera réalisée avec des plantations locales de moyenne ou haute tige, retrouvées dans la zone environnante (type peupliers). Ce traitement permettra la mise en valeur de l'opération d'ensemble effectuée sur le secteur et de la zone agricole voisine. De plus, elle garantira à la fois la mise en valeur des abords du secteur et son insertion paysagère dans le paysage communal.
7. Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées. Les haies monospécifiques composées d'essences sensibles sont à remplacer par des haies mixtes (essences et feuillages variés), tel que préconisé par l'ONF.
8. Les aires de stationnement non couvertes devront être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux.
9. Une bande de recul et d'insertion paysagère de 10 mètres devra être observée entre l'axe de la RD 916 et la limite de propriété qui la jouxte. Cette bande fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif mélangeant plantations buissonnantes, de maquis, plantations d'arbrisseaux et arbres de haute tige. La réflexion de cet aménagement permettra la mise en valeur de l'opération d'ensemble et garantira une insertion qualitative de la voie dans le paysage communal.
10. Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité du territoire communal conformément à l'arrêté préfectoral n°DDTM/SNAF/2023 087-0001 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales.

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols

Article 14 – AU4 – Coefficient d'occupation des sols

Dispositions applicables au secteur AU4a

Sans objet

Dispositions applicables au secteur AU4b

Sans objet

ZONE AUep

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

La zone AUep correspond à une zone d'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux destinée à des équipements publics (collège et tous ses équipements connexes), de l'habitat de fonction est prévu.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – AUep – Occupation des sols interdite

- les constructions à usage d'**artisanat**,
- les constructions à usage d'**industrie**
(y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'**entrepôts**
(constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'**exploitations agricoles ou forestières**
- les installations à usage de camping, de parcs résidentiels de loisir, d'habitation légère de loisir et d'habitation mobile de loisir,
- les décharges et dépôts de ferrailles.

Article 2 – AUep – Occupation des sols soumise à conditions particulières

Sans objet

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – AUep – Accès et desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 – AUep – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être gérées sur le terrain même et ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés au réseau d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

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 et ce, à la charge du pétitionnaire. Les eaux claires (comme les eaux des piscines) doivent être traitées sur le terrain même et ne pas être rejeté dans le réseau public des eaux pluviales.

Article 5 – AUep – Caractéristique des terrains

Sans objet

Article 6 – AUep – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

- les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine public de 5 mètres minimum,
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif.

Article 7 – AUep – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

- les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,
- une implantation en limite séparative si la façade est aveugle et si la hauteur de la façade considérée n'excède pas 4 mètres à l'égout,
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service public ou d'intérêt collectif.

Article 8 – AUep – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 – AUep – Emprise au sol

Sans objet

Se reporter aux dispositions du PPRI pour le secteur considéré

Article 10 – AUep – Hauteur des constructions

Hauteur relative :

Sans objet

Hauteur absolue :

Sans objet

Hauteur des planchers :

Se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 11 – AUep – Aspects extérieurs

Pour les clôtures, se reporter aux dispositions du PPRI.

Article 12 – AUep – Stationnement

Dispositions générales :

Sans objet

Il doit être aménagé :

Sans objet

Article 13 – AUep – Espaces libres et plantations

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

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols

Article 14 – AUep – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

LA ZONE A

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.

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 comporte :

- un secteur Ap où les constructions et installations sont interdites en raison de son intérêt paysager.
- des secteurs Ah identifiant des constructions existantes à usage d'habitation et soumises à des conditions particulières.

Certains bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole conformément à l'article R.123-12 2°; ils sont identifiés par une «x» sur les documents graphiques du règlement.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – A – Occupation des sols interdite

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article 2-A.

Article 2 – A – Occupation des sols soumise à conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception toutefois de toute implantation d'antenne relais ou d'installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée; sauf dans le secteur Ap.

2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ainsi que leur restauration, aménagement et extension mesurée sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve :

- ☒ d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole
- ☒ de la conduite d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur.

Sont également autorisées, sous les mêmes réserves, les constructions destinées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ainsi que leur restauration, aménagement et extension mesurée

3. Les constructions à destination d'habitation ainsi que leur restauration, aménagement et extension mesurée, sans création de nouveau logement, sous réserve :

- d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation

- de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur
- d'être édifiées sur l'îlot principal d'exploitation
- de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en contiguïté par aménagement ou extension de constructions existantes)

4. Dans le cadre de la diversification agricole, les occupations et utilisations des sols relatives à des activités complémentaires ayant pour support l'exploitation agricole :

- aménagement de gîtes ruraux & chambres d'hôtes (jusqu'à 5 chambres maximum), ferme-auberge,....sous condition que cet aménagement se réalise dans des bâtiments existants et dans les volumes existants
- camping à la ferme sous réserve d'être limité à six emplacements, d'être situé dans un rayon de 100m de l'un des bâtiments en activité de l'exploitation, avec un maximum d'un camping par exploitation et qu'il n'existe pas d'aménagement similaire autorisé sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes. Toute déclaration préalable sollicitée pour leur implantation sera soumise aux dispositions du PPRi.

5. En application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous les réserves suivantes:

- les projets devront faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et précisant les transformations envisagées sur le ou les bâtiments ainsi que leurs abords.
- le changement de destination est autorisé pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques du ou des bâtiments à l'exclusion de toute construction nouvelle; il ne doit en aucun cas compromettre l'exploitation agricole,
- les aménagements doivent être réalisés dans le bâti existant; les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle destination.

6. Dans le secteur Ap, toutes les constructions et installations sont interdites.

7. Dans les secteurs Ah, les constructions ne peuvent faire l'objet que d'une seule extension limitée à 50m² de surface de plancher sans création de nouveau logement.

8. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation d'équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

9. Les constructions, installations, aménagement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement du service de transport d'électricité.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – A – Accès et desserte

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

La disposition des accès ne doit pas défavoriser le stationnement sur le domaine public et doit assurer la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant ces accès ; et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Article 4 – A – Desserte par les réseaux

1 - 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 de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R 1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- 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.

- pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection

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

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités (telles qu'admissibles) ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

Article 5 – A – Caractéristique des terrains

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonomes, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

Article 6 – A – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'emprise des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Rappel : En application de l'article L.111-1-4, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 116. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans le cas de la production d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2. Pour les serres, le recul est porté à 15m de l'emprise publique des routes départementales et à 7m minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

Article 7 – A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m. ($L = H/2$).

Article 8 – A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – A – Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 – A – Hauteur des constructions

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus; ce plan fera apparaître un "point-repère" pris sur le domaine public et qui ne pourra être touché par les travaux.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 8,00m hors-tout pour les habitations ainsi que pour les constructions relevant de la diversification agricole
- 12,00m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.

2. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif

Article 11 – A – Aspects extérieurs

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :

* utiliser les solutions de base énumérées au paragraphe a) Solutions de base ci-dessous

OU BIEN

* proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.

a) Solutions de base

1. Façades

Les enduits de façades des constructions à destination d'habitation ainsi que leurs annexes éventuelles doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du STAP déposée en Mairie.

Pour les constructions à destination agricole : les parpaings et briques creuses en terre cuite seront obligatoirement enduits dans la gamme de teintes du STAP déposée en Mairie.

En cas d'utilisation du bois, les autorisations ne pourront être délivrées qu'au cas par cas et sous réserve notamment de la prise en compte de la qualité architecturale.

2. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 30 à 33%. Toutefois, les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m² de toiture peuvent être recouverts en matériaux non traditionnels de couleur rouge exclusivement.

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

3. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

a) Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses.....les murs maçonnés devront répondre au précédent paragraphe "façades".

b) La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30m sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m. Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol, sous réserve des dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

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

➤ Les travaux d'aménagement, de restauration d'un bâtiment identifié au titre de l'article R. 123-12 (changement de destination de bâtiment agricole identifié) doivent être exécutés en prenant en compte le caractère spécifique des lieux :

- Les projets devront faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et précisant les transformations envisagées sur le ou les bâtiments ainsi que leurs abords.
- Dans le cas d'interventions contemporaines, celles-ci devront être sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant absolument tout pastiche.
- Dans le cas où la nouvelle destination impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra être de dimension limitée et faire l'objet d'une demande particulière.

Article 12 – A – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 – A – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3 – Possibilités d'occupation des sols

Article 14 – A- Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

LA ZONE N

Il existe un plan de prévention du risque inondation approuvé le 7 février 2012. Ce secteur est concerné par les emprises inondables. Il convient de se référer à son règlement pris pour l'application de la servitude d'utilité publique PMI au sens du L. 126-I du code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une zone 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 son caractère d'espaces naturels.

Elle comporte différents secteurs :

- des secteurs Nh identifiant des constructions existantes à usage d'habitation et soumises à des conditions particulières.
- un secteur Nj identifiant des jardins potagers existants
- un secteur Nm à destination de terrain de loisirs "moto-cross" comportant un bâtiment pré-existant
- un secteur Np à destination d'accueil de plans d'eau et d'activités sportives et ludiques comportant un bâtiment pré-existant
- des secteurs Nep à destination d'accueil de station d'épuration, antennes-relais et château d'eau.

Section 1 – Nature de l'occupation des sols

Article 1 – N – Occupation des sols interdite

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

Article 2 – N – Occupation des sols soumise à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables....., les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.
- Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.
- Les constructions, installations, aménagement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement du service de transport d'électricité.
- Dans les secteurs Nh, les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent faire l'objet que d'une seule extension limitée à 50m² de surface de plancher, sans création de nouveau logement, les constructions existantes à usage d'activités peuvent faire l'objet d'une seule extension limitée sans création de logement (extension limitée = en général 30%)
- Dans le secteur Nj, les abris de jardins sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au rangement des outils agricoles, que leur superficie n'excède pas 10m² de surface de plancher et que la hauteur n'excède pas 3,00m hors-tout. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

- Dans le secteur Nm, les aménagements liés aux activités de loisirs "moto-cross", les travaux d'aménagement et de restauration du bâtiment pré-existant ainsi que son extension mesurée dans la limite de 25m² de surface de plancher et sans hébergement,
- Dans le secteur Np, les aménagements liés aux plans d'eau ainsi que les équipements publics légers de loisirs et de détente (aire de pique-nique, parcours sportif ou ludique....), les installations saisonnières démontables, les travaux d'aménagement et de restauration du bâtiment pré-existant ainsi que son extension mesurée dans la limite de 25m² de surface de plancher et sans hébergement, la construction d'un bâtiment nouveau à usage d'entrepôt ou de stockage, à proximité du bâtiment pré-existant, pour une superficie maximale de 50m² de surface de plancher et sans hébergement.
- Dans les secteurs Nap, les constructions et installations à destination de station d'épuration, antennes-relais et château d'eau., à l'exception toutefois de toute implantation d'antenne relais ou d'installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

Section 2 – Conditions d'occupation des sols

Article 3 – N- Accès et desserte

Sans objet.

Article 4 – N – Desserte par les réseaux

1 - 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 de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R 1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- 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.

- pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection

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

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités (telles qu'admises) ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol, si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

Article 5 – N – Caractéristique des terrains

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

Article 6 – N – Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

- Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'emprise des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

- Rappel : En application de l'article L.111-I-4, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 116.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées dans le cas de la production d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article 7 – N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 – N – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – N – Emprise au sol

Sans objet.

Article 10 – N – Hauteur des constructions

- ☒ Dans les secteurs Nh, la hauteur de l'extension mesurée doit respecter la hauteur de la construction existante.
- ☒ Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est fixée à 3,00m hors-tout.
- ☒ Dans les secteurs Nm et Np, il convient de respecter la hauteur du bâtiment pré-existant.
- ☒ Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments, équipements et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Article 11 – N – Aspects extérieurs

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que les constructions préexistantes sur le site; des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet ou par un projet innovant en matière de développement durable.

a) Les extensions autorisées en secteur Nh, Nm et Np doivent tenir compte de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction existante; les abris de jardins autorisés en secteurs Nj doivent être traités avec sobriété en veillant à la qualité des matériaux.

b) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Les murs de clôtures doivent être traités simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents, talus plantés de plantes grasses....
- Les matériaux tels que canisses, brise-vues, paillons etc... sont proscrits pour les clôtures donnant sur la voie publique, les claustras sont cependant autorisées.
- La hauteur des clôtures sur voies ne peut excéder 1,30m sauf problèmes particuliers de visibilité. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80m.

Si les clôtures sont à caractère d'éléments composés et établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du niveau du sol sous réserve des dispositions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

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

Article 12 – N – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 – N – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3 – Possibilités d’occupation des sols

Article 14 – N – Coefficient d’occupation des sols

Sans objet.
