

PLU

Pièce

N°

4

Règlement



Agence d'Architecture et d'Urbanisme

Michel SALSAS

143, avenue de la Côte Radieuse

66100 Perpignan

Tel : 04.68.34.32.74

Fax : 04.68.34.80.48

SCP COURRECH & Associés

45, rue Alsace Lorraine

31000 Toulouse

Tel : 05.34.25.59.10

Fax : 05.61.23.51.62

Approuvé par délibération du 3 mars 2014

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	7
CHAPITRE I – LA ZONE UA	8
CHAPITRE II – LA ZONE UB	15
CHAPITRE III – LA ZONE UC	22
CHAPITRE III – LA ZONE UD	28
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
CHAPITRE I – LA ZONE 1AU	35
CHAPITRE II – LA ZONE 2AU	44
CHAPITRE III – LA ZONE 3AU	47
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	50
CHAPITRE I – LA ZONE A.....	51
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	58
CHAPITRE I – LA ZONE N.....	59
TITRE VI – GLOSSAIRE	68

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montbolo.

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

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

1. Les articles L.110, L.121-1 à L.121-15 du Code de l'urbanisme.
2. Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-6, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-5, R.111-14, R.111-15, R.111-21 du Code de l'urbanisme.
3. Les Directives Territoriales d'Aménagement, en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme.
4. La loi n°85-30 relative au développement et à la protection de la montagne (L.145-1 à L.145-13, R.145-1 à R.145-15 du Code de l'urbanisme).
5. Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme concernant l'évaluation environnementale,
6. Les servitudes d'utilité publique représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.
7. D'autres indications figurent sur les documents graphiques conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, et sur les annexes conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.
8. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) :
 - Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT)
 - Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
 - Les Droits de Préemption Urbain (DPU),
 - Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
 - Les secteurs sauvegardés,
 - Les Périmètres de résorption de l'habitat insalubre (PRHI)
 - Les Périmètres de Restauration Immobilières (PRI),
 - Les Plans de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPR),
 - Les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP),

- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU)
- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
- Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

► Les zones urbaines « U »

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

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

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

- La zone d'habitat et de services dense repérée par l'indice UA du plan.
- La zone d'habitat résidentiel repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend le secteur UBa.
- La zone UC zone d'habitat déjà équipée et viabilisée.
- La zone UD correspondant à la Clinique Al Sola.

► Les zones à urbaniser « AU »

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

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

► La zone agricole « A »

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

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

► La zone naturelle « N »

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

La zone naturelle est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **N** au plan. Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Na correspondant à la "Maison des chasseurs",
- Un secteur Nc correspondant au camping existant "La Balme".
- Un secteur Nf correspondant au site des anciennes mines de « Formentera ».
- Des secteurs Nh correspondant à des secteurs de constructibilité limitée liés à des mas ou des habitations isolées.
- Un secteur Nk correspondant au hameau de Can Kirc,
- Un secteur Np correspondant aux périmètres de protection des eaux de captages de la Clinique Al Sola,
- Un secteur Ns correspondant à des activités de loisirs et de camping (camp scout),

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 : TRAVAUX SUR IMMEUBLE NON CONFORME

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

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

ARTICLE 7 : IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE 8 : LES DEFRICHEMENTS ET LES COUPES

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

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I – LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone agglomérée dense du village, édifiée de manière générale en ordre continu, multifonctionnelle, comprenant des habitations, des équipements publics, des commerces.

DECOUPAGE EN SECTEURS :

Elle comprend le sous secteur UAa, secteur correspondant au Can Villaseca (aire d'alimentation de la source Saint André).

ARTICLE 1 - UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidence mobiles de loisirs.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation. Toutefois, ces installations ne doivent pas engendrer de nuisances, de bruits, de trépidations, d'odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les constructions à destination artisanale et commerciale à condition que leur surface soit inférieure à 100m².
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Dans le secteur UAa :

Conformément à l'étude hydrogéologique des possibilités d'extension de l'urbanisation sur le captage de la source de la maison médicale « Al Sola », sont uniquement admis les travaux de restauration, rénovation ou d'extension mesurés des constructions à usage d'habitations correspondant à 20% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux devront également se conformer aux prescriptions développées aux pages 8, 9 et 10 de l'étude de C. SOLA située dans les annexe du PLU.

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

1. Accès

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

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

3. Eaux pluviales

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

4. Réseaux divers

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

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

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage public, ainsi que des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. En bordure de la voie communale n°8, côte amont, les constructions doivent être implantées en arrière de l'alignement, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
3. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou lorsque la configuration topographique entraînerait d'importantes excavations pour implanter la construction.
4. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les équipements et ouvrages techniques publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 2 mètres.

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

1. Limites aboutissant aux voies :
 - a) Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
 - b) Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :
 - Le terrain voisin n'est pas construit,
 - Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
 - Pour tenir compte de la topographie des lieux et contribuer à une meilleure insertion paysagère.La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$).

2. Limites arrières de fond de parcelle :
 - a) Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, au moins égale à 3 mètres.
 - b) Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes déjà implantées à une distance moindre à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.
3. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au tiers de la somme des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ($L > H + H'/3$).
2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

ARTICLE 9 - UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa : les travaux d'extension sont limités à 20% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU (Cf. étude hydrogéologique des possibilités d'extension de l'urbanisation sur le captage de la source de la maison médicale « Al Sola »).

ARTICLE 10 - UA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

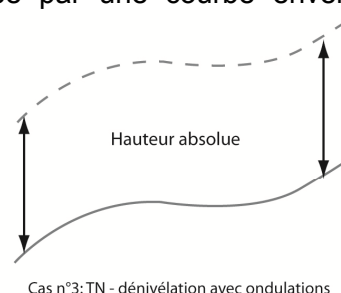
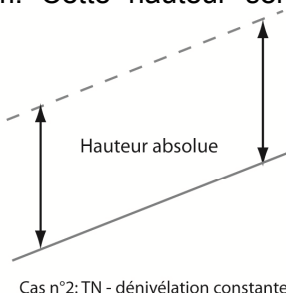
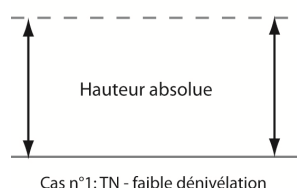
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (TN) existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

- a) La hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne pourra excéder $H=8\text{m}$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



— TN : Terrain Naturel avant travaux

- - - Enveloppe parallèle au Terrain Naturel

- b) Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- c) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

1. Principes architecturaux originaux : Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

2. Toitures

Les toitures-terrasses inaccessibles, ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

3. Formes

- a) Toiture :

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %
- La ligne de pente doit être parallèle à la ligne de pente naturelle du terrain.
- Les terrasses accessibles n'excédant pas 50% de la toiture sont tolérées.

- b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.

- c) Ouvrages en saillie : Les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades ... sont interdits.

4. Matériaux

- a) De façade : Ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.

- b) De toiture : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouge exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.

- c) De fermeture : ils doivent être en bois plein à lames verticales.

5. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

6. Energie renouvelable

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

7. Climatiseurs / Paraboles

- Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façades(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être intégrés au volume bâti, et leur couleur (appareils, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle

de la façade sur laquelle ils prennent appui. Les appareils de climatisation doivent répondre également aux normes de sécurité en matière de bruit

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

8. Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel local : murets en pierres apparentes, ou talus plantés.
- b) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.
- c) La hauteur des clôtures sur voies ne doit pas excéder 1,30 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.
- e) Si les clôtures sont établies sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du sol.

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

1. Dispositions générales

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

2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par unité de logement.
- b) Pour les hôtels et hôtels restaurant : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de plancher de restaurant.
- d) Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher de bureau.
- e) Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- f) -En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
- g) -Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de surface libre.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 - UA : COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

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

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

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE II – LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel située au village et en bordure du Tech du « Pla Bernardou » et de l'ancienne Clinique Super Valtech.

DECOUPAGE EN SECTEURS :

Elle comprend un secteur **UBa**, qui correspond au lotissement « Panorama et Soleil » situé au village.

ARTICLE 1 - UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination industrielle, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter le règlement et les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels valant Plan de Prévention des Risques du bassin supérieur du Tech approuvé le 16 juin 1993.
2. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation. Toutefois, ces installations ne doivent pas engendrer de nuisances, de bruits, de trépidations, d'odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les constructions à destination artisanale et commerciale à condition que leur surface soit inférieure à 100m².
6. La réalisation des aménagements exclusivement liés à la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès et Arles sur Tech.

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

1. Accès

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

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

3. Eaux pluviales

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

4. Réseaux divers

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

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

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Dans le secteur **UBa** : les constructions peuvent s'implanter soit:
 - à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer;
 - ou en arrière, à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou lorsque la configuration topographique entraînerait d'importantes excavations pour implanter la construction.
4. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes (inférieures) peuvent être acceptées.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 2 mètres.

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

1. Dans la zone **UB**, à l'exception du secteur **UBa** :
 - a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
 - b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :
 - dans le cas où la parcelle voisine reçoit déjà une construction différemment édifiée ;
 - dans le cadre de travaux de restauration, d'extension et d'aménagement sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées à des distances moindres.
2. Dans le secteur **UBa** :
 - a) Pour les parcelles de moins de 10 mètres de façade sur voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu, sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
 - b) Pour les parcelles présentant une façade sur voie comprise entre 10 et 18 mètres, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies, et en continuité avec la construction réalisée ou à réaliser en application de l'alinéa a ci-avant (parcelle voisine construite en ordre continu).
 - c) La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire ne supportant pas de construction, doit alors être au moins égale à la moitié

de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).

- d) Pour les parcelles de plus de 18 mètres de façade sur voies, ainsi que celles situées en bout d'impasse, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
 - e) Des adaptations aux dispositions qui précèdent peuvent être admises pour tenir compte des contraintes topographiques, et si elles contribuent à une bonne prise en compte des règles issues du plan de masse du lotissement existant et à une meilleure intégration dans le site.
3. Dans la zone UB y compris le secteur UBa, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

- 1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H+H')/2$).
- 2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

ARTICLE 9 - UB : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - UB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

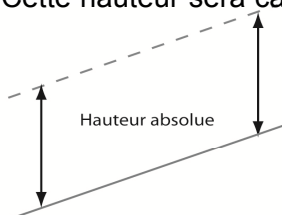
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant (TN) avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

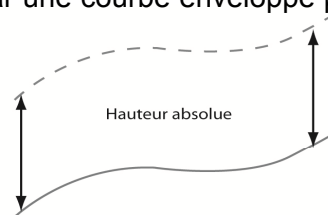
- a) Dans la zone **UB**, à l'exception du secteur **UBa**, la hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne pourra excéder $H=8m$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.
- b) Dans le secteur **UBa**, la hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne pourra excéder $H=8$, ou $H=7m$ si une partie du rez de chaussée est habitable. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



Cas n°1: TN - faible dénivellation



Cas n°2: TN - dénivellation constante



Cas n°3: TN - dénivellation avec ondulations

— TN : Terrain Naturel avant travaux

- - - - Enveloppe parallèle au Terrain Naturel

- c) Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- d) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

1. Principes architecturaux originaux :

Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

2. Toitures

Les toitures-terrasses inaccessibles, ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

3. Formes

a) Toiture :

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %
- La ligne de pente doit être parallèle à la ligne de pente naturelle du terrain.
- Les toitures terrasses accessibles sont tolérées.

b) Ouvertures : elles doivent être à tendance verticale.

c) Ouvrages en saillie : les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades ... sont interdits.

4. Matériaux

a) De façade : ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.

b) De toiture : les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouges exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.

c) De fermeture : ils doivent être en bois plein à lames verticales.

5. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

6. Energie renouvelable

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

7. Climatiseurs / Paraboles

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

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

8. Clôtures

- a) Il est rappelé que les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels approuvé le 16 juin 1993 et valant PPR sont applicables sur une partie de la zone UB.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel local : murets en pierres apparentes, ou talus plantés.
- c) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.
- d) La hauteur des clôtures sur voies ne devra pas excéder 1,30 mètre.
- e) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.
- f) Si les clôtures sont établies sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du sol.

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

1. Dispositions générales

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

2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par unité de logement.
- b) Pour les hôtels et hôtels restaurant : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher de bureau.
- e) Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- f) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
- g) Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Dans le cadre d'une extension, les espaces libres liés à la construction (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de surface libre.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone **UB** est fixé à 0,40.
2. Dans le secteur **UBa**, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE III – LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat et d'espaces verts associés en cours de réalisation à caractère essentiellement résidentiel, où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DECOUPAGE EN SECTEURS :

UCb : Il s'agit d'une zone à vocation d'espace vert arboré associée à la zone UC.

ARTICLE 1 - UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'exploitation, agricole ou forestière, artisanale, d'entrepôts.
2. Tous types de constructions dans le secteur UCb.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
4. Les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

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

1. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

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

4. Réseaux divers

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

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

Néant

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

1. Les constructions doivent être implantées :
 - a) Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
 - b) Soit à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 2 mètres.

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

1. S'il n'est pas implanté sur la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

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

ARTICLE 9 - UC : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

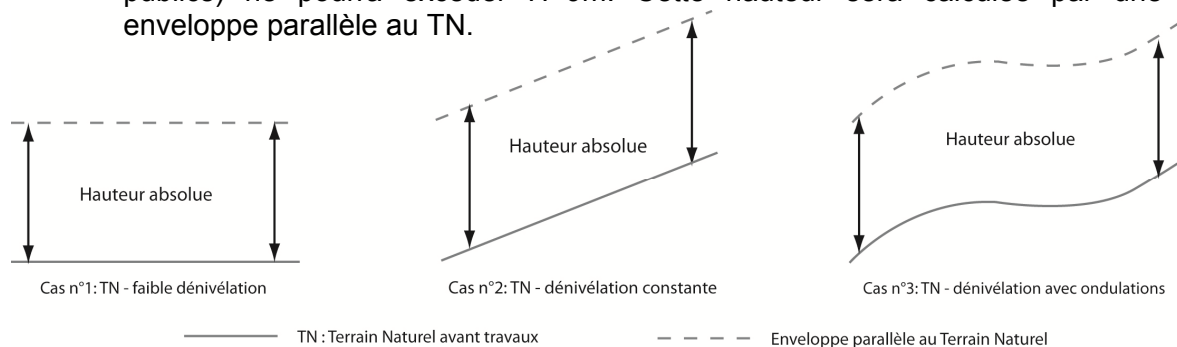
ARTICLE 10 - UC : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne pourra excéder $H=9\text{m}$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf en cas de restauration ou d'aménagement d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à celle fixée à l'alinéa a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- c) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

1. Principes architecturaux originaux :

Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

2. Formes

- a) Toiture :
- le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 à 33 %.
 - les toitures terrasses accessibles sont tolérées.
- b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.
- c) Ouvrages en saillie : les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades.... sont interdits.

3. Matériaux

- a) De façade : Ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.
- b) De toiture : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouges exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.
- c) De fermeture : Ils doivent être en bois plein à lames verticales.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Energie renouvelable

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

6. Climatiseurs / Paraboles

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

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

7. Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel local : murets en pierres apparentes ou talus plantés.
- b) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.
- c) La hauteur des clôtures sur voies ne devra pas excéder 1,30 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.
- e) Si les clôtures sont établies sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du sol.
- f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.
- g) Les murs de soutènement, les clôtures sur emprise publiques, voies intérieures et espaces collectifs doivent être en pierres apparentes hourdées dans l'esprit traditionnel local.

8. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

9. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

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

1. Dispositions générales

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

2. Il doit être aménagé

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

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

1. Les espaces libres (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de surface libre.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 - UC : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS applicable à la zone est fixé à 0,40.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE III – LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone correspondant aux activités de soins et de santé.

ARTICLE 1 - UD : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2 suivant.

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

1. Les nouvelles constructions ainsi que les travaux de rénovation, réhabilitation, extension et aménagement liés aux occupations du sol existantes à la date d'approbation du PLU sont admis.
2. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

1. Accès
 - a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
 - b) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et celles du SPANC66.
- c) Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

3. Eaux pluviales

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

4. Réseaux divers

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

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

Néant.

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

1. Les constructions doivent être implantées :
 - a) Soit à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
 - b) Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
3. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 2 mètres.

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

1. S'il n'est pas implanté sur la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$)
2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes déjà implantées à une distance moindre à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.
3. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H + H' / 2$).
2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

ARTICLE 9 - UD : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - UD : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

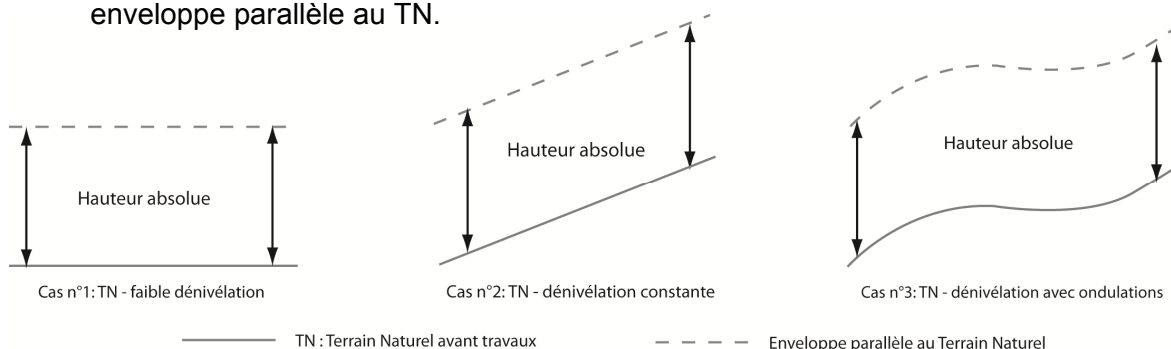
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

- a) La hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne pourra excéder $H=9\text{m}$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



- b) Dans le cas de restauration, d'extension ou d'aménagement de construction existante dépassant la hauteur absolue définie ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- c) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

1. Principes architecturaux originaux :

Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

2. Toitures

Les toitures terrasses inaccessibles, ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

3. Formes

- a) Toiture :
- le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 à 33 %.
 - les toitures terrasses accessibles sont tolérées.
- b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.
- c) Ouvrages en saillie : les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades.... sont interdits.

4. Matériaux

- a) De façade : Ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.
- b) De toiture : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouges exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.
- c) De fermeture : Ils doivent être en bois plein à lames verticales.

5. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

6. Energie renouvelable

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

7. Climatiseurs / Paraboles

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

8. Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel local : murets en pierres apparentes ou talus plantés.
- b) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.
- c) La hauteur des clôtures sur voies ne devra pas excéder 1,30 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.
- e) Si les clôtures sont établies sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du sol.
- f) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.
- g) Les murs de soutènement, les clôtures sur emprise publiques, voies intérieures et espaces collectifs doivent être en pierres apparentes hourdées dans l'esprit traditionnel local.

9. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

10. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

ARTICLE 12 - UD : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales
 - a) Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.
 - b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
2. Il doit être aménagé
 - a) Pour les constructions à usage médical ou paramédical 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique.
 - b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
 - c) Pour les bâtiments regroupant les deux fonctions précédentes les règles se cumulent.
 - d) Pour les constructions à usage d'habitation : deux place de stationnement ou de garage par unité de logement.

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

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 - UD : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS applicable à la zone est fixé à 0,30.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

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

Néant.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à être équipée à court terme dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, incluant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces paysagers.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec **les orientations d'aménagement et de programmation** du PLU correspondantes.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS :

La zone 1AU se compose des secteurs suivants :

1AUa : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme situé au Nord du village, en continuité de la zone urbanisée à vocation d'habitation. L'aménagement du secteur se fera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble intéressant la totalité du secteur 1AUa (zones inconstructibles comprises) et le secteur 1AUb.

1AUb : Secteur d'extension à court terme réservé à l'accueil d'équipements collectifs (bassin de rétention des eaux pluviales)

1AUc : Secteur d'extension à court terme situé en aval de la voie communale n°8 à hauteur du Can Vilaseca et réservé à l'accueil d'équipements collectifs (espaces verts publics)

1AUd : Secteur Supervaltech zone d'extension d'urbanisation à court terme à vocation d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

1. Les constructions à usage industriel, d'exploitation agricole ou forestière, artisanale, d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
3. Les constructions à usage d'habitation, dans les secteurs 1AUb et 1AUc.
4. Les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
7. **Secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUC :**

-Les canalisations d'hydrocarbures ou de produits chimiques, les gazoducs et les citernes enterrées,

- Les bacs de ramassages des ordures enterrés ou souterrains,

- Les forages et les puits, quelque soit leur profondeur et leur usage,

- Le stockage de produits chimiques, de phytosanitaires, d'engrais à l'exclusion des quantités couramment utilisées par les particuliers pour le traitement de leurs espaces verts et potagers.

- Toutes les occupations du sol mentionnées aux pages 8, 9 et 10 de l'étude hydrogéologique des possibilités d'extension de l'urbanisation sur le captage de la source de la maison médicale « Al Sola » et située en annexe du présent PLU.

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

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter le règlement et les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels valant Plan de Prévention des Risques du bassin supérieur du Tech approuvé le 16 juin 1993.
1. Les constructions à usage d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - a. Quelles soient compatibles de part leur localisation ainsi que leur architecture avec les orientations d'aménagement et de programmation.
 - b. Que la hauteur du rez-de-chaussée bâti ne se situe à plus de 0,3 m au dessus du sol naturel.
 - c. **Secteurs 1AUa, 1Aub, 1AUC :**
 - Le secteur 1AUb bassin de rétention: la profondeur maximale des affouillements sera limitée au strict nécessaire, sans dépasser les 2 m de profondeur sous le niveau du terrain naturel actuel.
 - L'ensemble de la zone, terrains privés et publics sont soumis à une obligation de débroussaillage nécessaire à la sécurité publique et à la diminution du risque de propagation des incendies,
 - Les stockages d'hydrocarbures pour le chauffage individuel (fioul-gaz) ne devront pas dépasser une capacité d'une tonne et seront de type aérien.
 - conformément à l'étude hydrogéologique des possibilités d'extension de l'urbanisation sur le captage de la source de la maison médicale « Al Sola », Les principes d'aménagements prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que tous les travaux devront se conformer aux occupations du sol et prescriptions précisées aux pages 8, 9 et 10 de l'étude située en annexe du présent dossier.
2. Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un minimum de 10% de logements locatifs sociaux.
3. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
5. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
6. Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient indispensables à la construction. Un projet qui altérerait trop le relief initial peut se voir refusé.
7. L'ensemble de la zone, terrains privés et publics sont soumis à une obligation de débroussaillage nécessaire à la sécurité publique et à la diminution du risque de propagation des incendies.

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

1. Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) Les accès privés à chaque lot épouseront le relief existant, leur longueur sera réduite autant que faire se peut, afin de limiter la création de remblais et ils devront au maximum se conformer aux principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- c) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, et les sentiers touristiques.
- d) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- e) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- f) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- g) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- h) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les voies nouvelles internes à l'opération devront épouser au maximum la topographie existante du site et notamment sur leur linéaire le plus important être parallèle ou courbes de niveau.
- c) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- d) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Les infiltrations d'eaux pluviales dans le sol par puits filtrants ou tranchées sont interdites,
- d) Dans le secteur 1AUb
 - l'imperméabilisation sera réalisée par une géomembrane pour éviter toute infiltration vers l'aquifère, des calcaires. Elle sera de même équipée d'un dégrilleur et d'une cloison siphonide ou d'une lame de dé grillage pour retenir tous les flottants et traiter une éventuelle pollution;
 - Le rejet des bassins de rétention sera dirigé vers l ravin de la Teulerie et non vers le ravin de la Coume. »
- e) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

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

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

Néant.

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

- 1. **Pour les constructions situées en aval de la voie de desserte** : si elles ne sont pas implantées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage public, ainsi que des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à **2 mètres**.
- 2. **Pour les constructions situées en amont de la voie de desserte** : elles doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul,

emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès, et dispositifs d'accès aux bâtiments d'une hauteur inférieure à 0,3 m par rapport au terrain naturel.
4. Ces dispositions s'appliquent aux corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80 m de profondeur.
5. Une implantation permettant la meilleure intégration dans le relief existant, ainsi qu'une orientation économe en énergie sera choisie.
6. Des conditions différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations techniques liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics.
7. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public de 2 mètres.

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

1. S'il n'est pas implanté sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent être admises pour les constructions ou installations techniques liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics.
3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 1 mètre.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - 1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

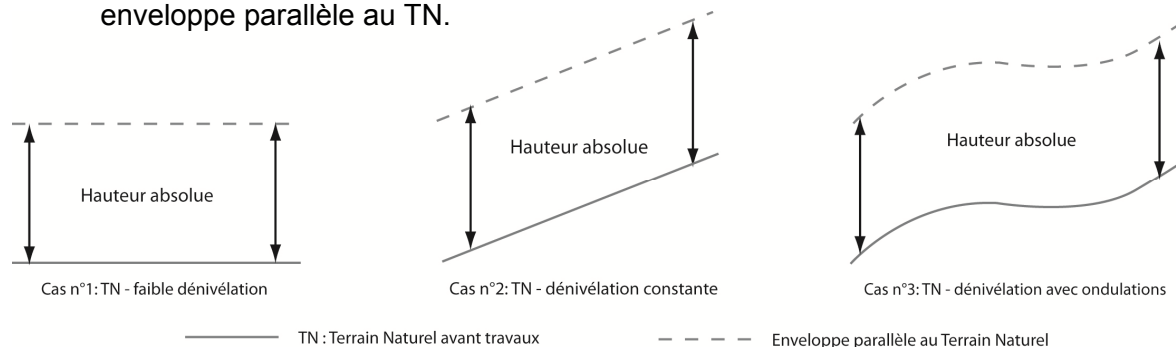
ARTICLE 10 - 1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne pourra excéder $H=7,5\text{m}$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

1. La totalité de la zone est soumise à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
2. Principes architecturaux originaux : Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
3. Les constructions devront épouser au plus près le relief existant, et s'inscrira dans les principes figurés dans les orientations d'aménagement.
4. Toitures

Les toitures-terrasses inaccessibles, ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

5. Formes

a) Toiture

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 à 33 %
- Les terrasses accessibles sont tolérées.

b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.

c) Ouvrages en saillie : les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades.... sont interdits.

6. Matériaux

a) De façade : Ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés.
- Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie. Le blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.

- sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

- b) De toiture : les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouges exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.
- c) De fermeture : Ils doivent être en bois plein à lames verticales les volets roulants sont interdits hormis pour baies vitrées.

7. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

8. Energie renouvelable

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés.

9. Climatiseurs / Paraboles

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

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

10. Clôtures

- a) Les murs de soutènement, les clôtures sur emprise publiques, voies intérieures et espaces collectifs doivent être en pierres apparentes hourdées dans l'esprit traditionnel local. Dans les autres cas, les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel local : murets en pierres apparentes ou talus plantés.
- b) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.
- c) La hauteur des clôtures sur voies est limitée à 1,30 mètres par rapport au terrain naturel, seuls sont autorisés les grillages sur murets (muret 0,20 mètre maximum et grillage 1,10 mètre maximum).
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel, seuls sont autorisés les grillages sur murets (muret 0,20 mètre maximum et grillage 1,60 mètre maximum).
- e) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

11. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

12. Enseignes et pré-enseignes

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

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

1. Dispositions générales

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.
- c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.

2. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par unité de logement.
- b) Pour les hôtels et hôtel-restaurants : une place de stationnement ou de garage par chambre.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- e) Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

Zone 1 AUa :

- 1. Les espaces libres liés à la construction (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons et les zone identifiées comme inconstructibles cf. OAP) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
- 2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations ; d'une manière générale, la plantation de cyprès est à proscrire.
- 3. Les végétaux seront des essences locales de type méditerranéen.
- 4. Chaque construction devra bénéficier d'un traitement paysager particulier visant à favoriser son insertion dans le grand paysage (type écrans végétaux...).
- 5. La zone identifiée comme inconstructible sur les documents graphiques d'orientations d'aménagement et de programmation limitrophe de la voie existante et à vocation de filtre végétal sera plantée d'arbustes et de d'arbres sur une profondeur de 5 à 10m (à adapter au regard du projet). Pour limiter la propagation des incendies, cette zone devra bénéficier d'un débroussaillage et d'un entretien régulier.
- 6. Pour des raisons de protection contre les incendies, la zone identifiée comme inconstructible sur les documents graphiques d'orientations d'aménagement et de programmation située sur la partie amont du secteur et correspondant à des fonds de lots devra être maintenue dans son état actuel (végétation rase) si nécessaire par débroussaillage.

Zone 1AUb et 1AUc :

1. Ces zones feront l'objet d'un traitement paysager favorisant leur insertion au site et créant ainsi un filtre végétal visuel bénéficiant à la zone à urbaniser située en amont de la voie existante.
2. Les végétaux seront des essences locales de type méditerranéen.
3. Ces zones devront suite à leur aménagement paysager être entretenues et notamment débroussaillées pour limiter le risque de propagation des incendies et faciliter les interventions des services de secours. A cet effet, la création de bande « coupe feu » d'une largeur minimale de 10m pourra être envisagée sur ces secteurs.

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

1. Le COS applicable est fixé à 0,50.
2. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE II – LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à terme à être aménagée.

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

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

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

Dans le cadre du PLU, toute utilisation immédiate du sol est interdite, en conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit à l'exclusion des dispositions de l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs....).

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 - 2AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - 2AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE III – LA ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à terme à être aménagée.

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

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

Au lancement de l'étude permettant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la direction des Routes du Conseil Général devra être consultée pour définir plus précisément les modalités de desserte du secteur.

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

Dans le cadre du PLU, toute utilisation immédiate du sol est interdite, en conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit à l'exclusion des dispositions de l'article 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs...).

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 9 - 3AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - 3AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant

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

Néant.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

ARTICLE 1 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute utilisation ou occupation des sols de quelque nature que ce soit est interdite, sauf celles visées à l'article 2.

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

1. En zone d'aléa élevé vis-à-vis du risque d'incendie, la création de nouvelles habitations même en relation avec l'exploitation agricole concourant à la mise en danger de personnes supplémentaires, devra être impérativement soumise à l'appréciation de la DDTM.
2. Sont autorisées les constructions agricoles sous réserve :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
 - Que le demandeur, apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante.
 - Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, ou à condition qu'elles correspondent à la destination de la zone.
4. Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif et à la protection contre les risques naturels.
5. La construction d'abris destinés aux voyageurs, touristes ou passants et ouverts sans restriction au public, et les abris légers pour les animaux.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserves expresses des dispositions prévues au PER, à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux aménagements paysagers et à la lutte contre les risques naturels.
7. Les constructions, travaux divers et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

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

- a) Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9, notamment les articles R 2224-22 à R.2224-22-6 du code général des collectivités territoriales du Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R 1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- b) Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

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

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

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé Publique et notamment de l'article L1321-7 seront nécessaires.

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

2. Assainissement

- a) Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- b) Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 27 avril 2012 et arrêté du 7 septembre 2009 actualisé le 7 mars 2012).
- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, 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.

4. Réseaux divers

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement des voies.
2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Ce calcul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$).
2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H + H') / 2$).
2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

ARTICLE 9 - A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

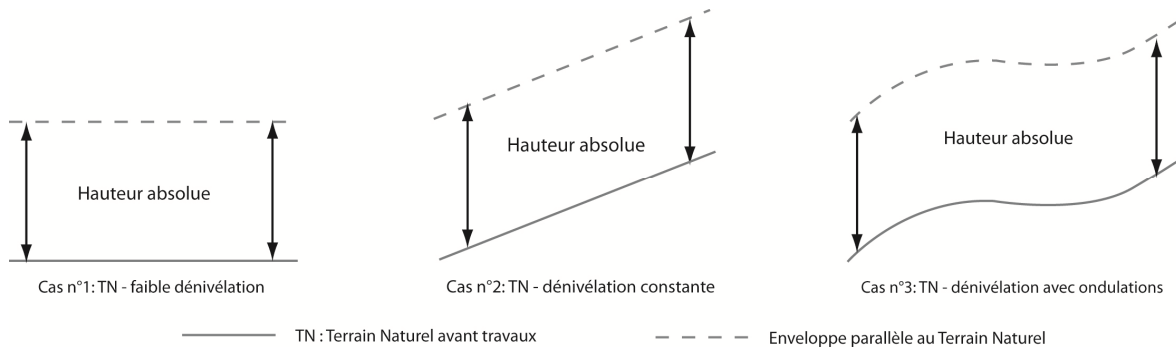
ARTICLE 10 - A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder $H=9\text{m}$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



- b) La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3,00 mètres comptés à l'aval de la construction
- c) Dans le cas de restauration, d'extension ou d'aménagement de construction existante dépassant la hauteur absolue définie ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

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

1. Pour les aménagements, constructions ou installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignés non seulement en ce qui concerne les volumes, mais aussi pour ce qui a trait aux couleurs et matériaux employés.
2. Principes architecturaux originaux : Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
3. Toitures
Les toitures terrasses inaccessibles, ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.
4. Formes
 - a) Toiture :
 - Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
 - Les toitures terrasses sont tolérées.
 - La ligne de pente doit être parallèle à la ligne de pente naturelle du terrain.
 - b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.
 - c) Ouvrages en saillie : les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades... sont interdits.
5. Matériaux
 - a) Pour les habitations :
 - De façade : Ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.
 - De toiture : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouges exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.

De fermeture : Ils doivent être en bois plein à lames verticales.

b) Pour les autres bâtiments : les matériaux ne sont pas imposés.

6. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

7. Energies renouvelables

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8. Climatiseurs / Paraboles

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

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

9. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel : murets en pierres apparentes, ou talus plantés

b) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.

c) La hauteur des clôtures sur voie et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

d) Si les clôtures sont établies sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

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

1. Principes généraux

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

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.

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

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 - A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes précisées aux articles précédents.

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

Néant.

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

Néant.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

DECOUPAGE EN ZONES :

Elle comprend :

- Un secteur **Na** correspondant à la "Maison des chasseurs",
- Un secteur **Nc** correspondant au camping existant "La Balme".
- Un secteur **Nf** correspondant au site des anciennes mines de « Formentera ».
- Des secteurs **Nh** correspondant à des secteurs de constructibilité limitée liés à des mas ou des habitations isolées.
- Un secteur **Nk** correspondant au hameau de Can Kirc,
- Un secteur **Np** correspondant aux périmètres de protection des eaux de captages de la Clinique Al Sola,
- Un secteur **Ns** correspondant à des activités de loisirs et de camping (camp scout),

ARTICLE 1 - N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute utilisation ou occupation des sols de quelque nature que ce soit est interdite, sauf celles visées à l'article 2.

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

1. Dans la zone **N** et les secteurs **Na, Nc, Nf, Nh, Ns** ;
 - a) Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter le règlement et les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels valant Plan de Prévention des Risques du bassin supérieur du Tech approuvé le 16 juin 1993.
 - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, ou à condition qu'elles correspondent à la destination de la zone.
 - c) Les travaux d'entretien ou de gestion normaux des constructions ou installations existantes, à condition qu'il n'y ait pas d'extension,
 - d) Les travaux concernant les équipements publics existants ou prévus,
 - e) Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition aux Risques valant PPR.

- f) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune,
 - g) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif et à la protection contre les risques naturels.
 - h) La construction d'abris destinés aux voyageurs, touristes ou passants et ouverts sans restriction au public, et les abris légers pour les animaux.
 - i) Les abris de jardins : construction d'aspect bois servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries dont la Surface Plancher n'excède pas 4 m² et la hauteur 3 mètres.
 - j) Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserves expresses des dispositions prévues au PER, à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux aménagements paysagers et à la lutte contre les risques naturels.
 - k) Les constructions, travaux divers et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - l) La réalisation des aménagements exclusivement liés à la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès et Arles sur Tech.
2. Dans le secteur **Na**, correspondant à la "Maison des chasseurs" sont admis les travaux de restauration ou d'extension mesurée des constructions existantes, s'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :
- qu'ils soient dans le cadre d'une extension, limités à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - qu'ils soient dans le cadre d'une extension, limités à 80 m² de surface de plancher ;
 - que cette extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment ;
 - qu'il n'y ait pas création d'un logement supplémentaire ;
 - que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées ;
 - que la défense contre l'incendie soit assurée ;
3. Dans les secteurs **Nc et Ns**, correspondant au Camping de la Balme sont admis les travaux de restauration, d'aménagement ou d'extension mesurée des constructions existantes, s'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :
- qu'ils soient dans le cadre d'une extension, limités à concurrence de 20 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant mesurée à la date d'approbation du PLU,
 - qu'ils soient dans le cadre d'une extension, limités à une 80m² de surface de plancher ;
 - que cette extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment.
 - qu'il n'y ait pas création d'un logement supplémentaire ;
 - que les travaux s'inscrivent dans le cadre nécessaire au bon fonctionnement du camping existant "La Balme" et/ou du Camp Scout ;
 - que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées,
 - que la défense contre l'incendie soit assurée.
4. Dans les secteurs **Nh et Nk** :
- a) Le secteur Nh de Rivemale est concerné par les servitudes d'utilité publiques découlant du Plan d'Exposition aux Risques Naturels valant Plan de Prévention des Risques du bassin supérieur du Tech approuvé le 16 juin 1993. Tout projet de construction,

d'agrandissement, de réhabilitation, d'extension, ainsi que d'aménagement ou de clôtures doit impérativement être soumis au service compétent gestionnaire du risque.

b) En zone d'aléa élevé vis-à-vis du risque d'incendie, tout projet d'aménagement devra être impérativement soumis à l'appréciation de la DDTM.

c) Sont admis les travaux de restauration rénovation, extension et aménagement des constructions s'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils correspondent à des travaux sur des constructions existantes dont il existe l'essentiel des murs porteurs ;

- qu'ils soient dans le cadre d'une extension, limités à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et pour les habitations ;

- qu'ils soient dans le cadre d'une extension, limités à 80 m² de surface de plancher ;

- qu'il n'y ait pas création d'un logement supplémentaire ;

- que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées ;

- que la défense contre l'incendie soit assurée ;

- lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de maintenir les principales caractéristiques du bâtiment.

d) Les vérandas et les piscines sont autorisés, à condition de respecter les différentes règles d'implantation et d'occupation aux articles 3 à 14 ci-après, et sous réserve d'être intégrées harmonieusement à la construction et son environnement (pentes, matériaux, couleurs et proportions).

e) Les activités de gîtes et chambres d'hôtes sont autorisées. Toutefois, ces destinations ne sont admises que si elles ne génèrent pas de surcoût de charges publiques et veillent à la préservation des espaces ruraux. Ainsi, elles devront respecter les conditions suivantes :

- Les réhabilitations et extensions mesurées dans ce cadre ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T.).

- Les réhabilitations et extensions mesurées dans ce cadre ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ni représenter un risque de nuisances pour les nappes phréatiques et périmètres de protection des sources, ni entraîner d'insalubrité pour le voisinage.

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

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles de carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

1. Alimentation en eau potable

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

- a) Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9, notamment les articles R 2224-22 à R.2224-22-6 du code général des collectivités territoriales du Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R 1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- b) Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.
- c) Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L 215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321 -2 du Code de la santé publique concernant :

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

Ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé Publique et notamment de l'article L1321-7 seront nécessaires.

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

2. Assainissement

- a) Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- b) Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'arrêté du 27 avril 2012 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet

d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 07/03/2012 07/09/2009 - mission de contrôle).

- c) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, y compris pour les piscines, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.
- d) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- e) Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- f) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- d) Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau ou les aménagements d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers

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

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

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

- 1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement des voies.
- 2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Ce calcul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
- 3. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement et de surélévation de constructions existantes.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H + H') / 2$).
2. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des conditions différentes peuvent être acceptées.

ARTICLE 9 - N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le cas de restauration, d'extension et d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la nouvelle emprise au sol créée ne doit pas dépasser 20% de la surface plancher mesurée à la date d'approbation du PLU.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

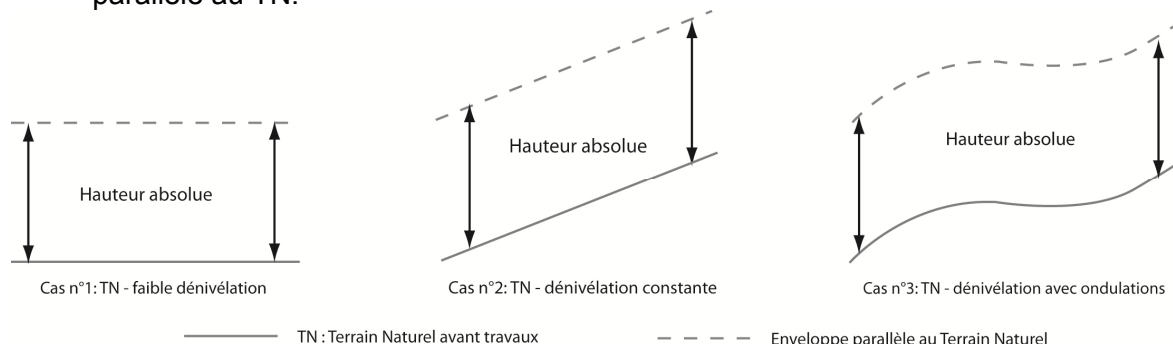
ARTICLE 10 - N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur hors tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder $H=9\text{m}$. Cette hauteur sera calculée par une courbe enveloppe parallèle au TN.



- b) Dans le cas de restauration, d'extension ou d'aménagement de construction existante dépassant la hauteur absolue définie ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

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

1. Pour les aménagements, ou installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignés non seulement en ce qui concerne les volumes, mais aussi pour ce qui a trait aux couleurs et matériaux employés.
2. Principes architecturaux originaux : Il peut être admis en dérogation des solutions architecturales de bases énumérées ci-après, des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

3. Toitures

Les toitures terrasses inaccessibles, ainsi que celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

4. Formes

a) Toiture :

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- La ligne de pente doit être parallèle à la ligne de pente naturelle du terrain.
- Les toitures terrasses sont tolérées.

b) Ouvertures : Elles doivent être à tendance verticale.

c) Ouvrages en saillie : les bow-windows, les chiens assis, les conduits de fumée en applique sur les façades... sont interdits.

5. Matériaux

a) De façade : Ils doivent être en pierres apparentes, ou crépis jetés très fin ou talochés.

b) De toiture : Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal, terre cuite rouges exclusivement sauf pour les toitures terrasses accessibles.

c) De fermeture : Ils doivent être en bois plein à lames verticales.

6. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie.

7. Energies renouvelables

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés. Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8. Climatiseurs / Paraboles

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

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

9. Clôtures

Sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels approuvé le 16 juin 1993 valant PPR :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit traditionnel : murets en pierres apparentes, ou talus plantés
- b) Les murets enduits doivent répondre aux précédents paragraphes concernant les matériaux et les couleurs.
- c) La hauteur des clôtures sur voie ne devra pas excéder 1,30 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.
- e) Si les clôtures sont établies sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

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

Néant

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

- 1. Dans le cadre d'une extension, les espaces libres liés à la construction (exclus ceux affectés à la circulation des véhicules et des piétons) et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface libre, sous réserve du service compétent en matière de défense contre l'incendie.
- 2. Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

ARTICLE 14 - N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes précisées aux articles précédents.

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

Néant.

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

Néant.

TITRE VI – GLOSSAIRE

ACCÈS

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

AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

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

ALIGNEMENT

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

BAIES ET LES JOURS

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

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

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

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

CLÔTURES

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

COMBLES

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

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales.

COURONNEMENT

Ce qui termine le sommet d'une construction.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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

Sont des équipements publics :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;

- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

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

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

ESPACES LIBRES

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

ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

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

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

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

INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité, ou un danger. Ces

établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

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

LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

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

NIVEAU

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

NU DE FAÇADE

Partie extérieure du mur faisant abstraction des retraits.

OPERATION D'ENSEMBLE

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

RETRAIT

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

SAILLIE

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

SOL NATUREL

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

SURFACE DE PLANCHER

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

TERRAIN

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

VOIES NOUVELLES

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