

Commune de PALAU DEL VIDRE

(Département des Pyrénées Orientales)



PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

B. Cabanne & B. Ramond

SOMMAIRE

Préambule -----	P.03
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES -----	P.09
TITRE II : ZONES URBAINES -----	P.13
Zone UA -----	P.14
Zone UB -----	P.24
Zone UC -----	P.35
Zone UD -----	P.41
TITRE III : ZONES A URBANISER -----	P.45
Zone 1AU -----	P.46
Zone 2AU -----	P.57
Zone 3AU -----	P.60
TITRE IV : ZONE AGRICOLE -----	P.63
Zone A -----	P.64
TITRE V : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE -----	P.72
Zone N -----	P.73

Préambule

I. LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- *Les constructions, à destination de :*
 - *Habitation,*
 - *Hébergement hôtelier,*
 - *Bureaux,*
 - *Commerce,*
 - *Artisanat,*
 - *Industrie,*
 - *Exploitation agricole ou forestière,*
 - *Fonction d'entrepôt,*
 - *Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,*
- *Les ouvrages et travaux soumis à déclaration,*
- *Les démolitions,*
- *Les lotissements,*
- *Les installations classées,*
- *Les carrières,*
- *Les terrains de camping,*
- *Le stationnement des caravanes,*
- *Les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,*
- *Les clôtures,*
- *Les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.*

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre pendant plus de 3 mois. Ils comprennent :

- a) *les parcs et aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,*
- b) *les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, au titre des articles R 443-4 ou R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs des caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1.*
- c) *Les affouillements et exhaussements du sol à la condition que la superficie soit supérieure à 100 m² et que la hauteur (s'il s'agit d'exhaussement) ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 1 mètre.*

Sont soumises à autorisation ou déclaration toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments, et d'une manière générale, la commodité du voisinage, la santé, la sécurité ou la salubrité publique.

II. LE TERRAIN

Les demandes d'autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les unités ou propriétés foncières concernées, c'est-à-dire toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

III. LES DIVISIONS FONCIERES

Les travaux, installations et aménagements effectués en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme soumis à déclaration préalable sont :

- les opérations d'aménagement constituant un lotissement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.*
- les opérations de remembrement (de plus de deux lots) menée par une association foncière urbaine libre.*
- toute division foncière incluse dans le périmètre de contrôle de division foncière instituée par délibération du conseil municipal du 18 février 1988.*

IV. LES HABITATIONS

Les habitations sont dites "collectives" si elles comportent plus de deux logements desservis par des parties communes inscrites dans le même volume que l'habitation. Sinon, les habitations sont dites "individuelles".

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment destiné au logement sur une même unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les résidences-services pour personnes âgées désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975, qui à titre principal et d'une manière permanente hébergent des personnes âgées.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'urbanisme.

V. LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Les commerces et services dits de proximité sont les établissements de petite surface permettant des achats de détail indispensables à la vie quotidienne ou offrant des services à la personne, à titre habituel.

VI. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

6-1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher susceptible d'être édifiée.

6-2- La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme.

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1.80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction (art. R. 112-2 du Code de l'urbanisme):

- a) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur*
- b) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs*
- c) des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m*
- d) des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres*
- e) des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial*
- f) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets*
- g) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commun*
- h) d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits des possibilités de construction.

VII. LA VOIRIE, LES ACCES ET LES MARGES DE RECULEMENT

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, et les accotements ou les trottoirs.

Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), quelles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique et/ou définies par le règlement (la règle la plus contraignante s'appliquant dans le cas où elles sont indiquées dans les deux documents).

VII. L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental, tenu à la disposition du public, à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales et en Mairie.

IX. RESEAUX D'ELECTRICITE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : La construction d'une ligne nouvelle.
- **Renforcement** : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.

Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné et dont le support du réseau est situé au droit de l'unité foncière.

X. OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies par des constructions, des défrichements, des installations classées,...

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- Elle doit avoir une fonction collective.
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
- Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U., les opérations de logements ou de lotissements, communales, satisfaisant un besoin collectif. Il peut s'agir de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

XI. LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

➤ Comme Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

- Des terrains peuvent être classés par ce plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L. 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.
- Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, relatif aux interdictions citées ci-dessus.

XII. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est donnée par la hauteur générale autorisée dans chaque zone et chaque secteur.

La hauteur des immeubles :

Elle est fixée :

-En nombre de niveaux, la hauteur moyenne sous plafond de l'ensemble des niveaux d'une même construction, de manière fictive ou réelle, étant fixée à 3,00 m.

-En mètres, soit pris au niveau d'égout de toitures, soit à l'acrotère de terrasse, soit hors tout, suivant les références mentionnées à l'article 10 du présent règlement dans chaque zone.

Niveau de référence :

- Lorsque la construction est implantée à l'alignement, la hauteur de tout point des constructions est mesurée à partir du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie.
- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel ; toutefois la référence par rapport au niveau du trottoir peut être imposée pour des raisons d'ordonnancement urbain.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du trottoir ou du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau.

Les combles :

Les combles ne constituent pas des surfaces et volumes susceptibles d'habitation.

La hauteur des combles est déterminée entre deux points matérialisés par :

- *la hauteur maximale de la construction prise, sur le volume extérieur hors cheminées et éléments en saillie tels qu'antennes, décoration...*
- *la face supérieure de la sablière, sans que la hauteur de celle-ci puisse excéder 0.50 centimètres. Cette hauteur se cumule avec les hauteurs des niveaux.*

La distance entre les deux points ci-dessus, mesurée à l'extérieur de l'ouvrage, ne pourra excéder 2.00 mètres.

La hauteur des clôtures :

Elle est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des espaces publics.

XIII. PRIVILEGIER UNE DEMARCHE HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE (H.Q.E.)

Dans la démarche HQE, la construction d'un bâtiment a pour but de satisfaire aux besoins de ses utilisateurs dans les meilleures conditions de confort et dans un souci constant de peser le moins possible sur le patrimoine naturel.

- *Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur.*
- *Privilégier une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat.*
- *Réaliser des chantiers à faibles nuisances.*
- *Privilégier une éco-gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets d'activités.*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

*Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).
Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles des différentes zones.*

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de PALAU DEL VIDRE.

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants qui continuent à s'appliquer :

- *R.111-2 du Code de l'Urbanisme : salubrité et sécurité publique,*
- *R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : sites archéologiques,*
- *R.111-4 du Code de l'Urbanisme : desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,*
- *R.111-14 -2 du Code de l'Urbanisme : protection de l'environnement,*
- *R.111-15 du Code de l'Urbanisme : aménagement du territoire,*
- *R.111-21 du Code de l'Urbanisme : respect du caractère des lieux.*

2.2. Demeurent applicables les dispositions des articles L.110, L.111-1-1, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421-4, L.421-5, R.111-3 et R.111-14 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions de constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination avec ou sans travaux, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants, conformément aux dispositions des articles L.126-1, R.126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) les Z.A.C, les Z.A.D, le Droit de Préemption Urbain (D.P.U), les secteurs sauvegardés et les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P) figurant en annexe au P.L.U, notamment:
 - la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
 - la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
 - la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat ;
 - la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
 - l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du Code de l'Environnement ;
 - la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
 - la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat » ;
 - l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du Patrimoine ;
 - la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;
 - la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement ;
 - l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;
 - la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
 - l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

2.4. En application des dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U a été approuvé ; le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, ces règles peuvent être maintenues à la demande d'une majorité de co-lotis. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du P.L.U.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines, « zones U », déjà urbanisées ou équipées, en zones dites à urbaniser, « zones AU », équipées ou non, en zones agricoles, « zones A », et en zones naturelles et forestières à protéger dites « zones N ».

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (UA, UB, UC, 1AU, 2AU...) ou seulement à une partie de zone dite « secteur », désignée par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (UBa, UBb, UBc...).

La destination des zones est reportée sur les documents graphiques du zonage qui font aussi apparaître notamment :

- les espaces boisés classés ;
- les emplacements réservés ;
- les servitudes d'alignement ;
- les périmètres des zones de préemption ;
- les éléments d'architecture ou de paysage qu'il convient de conserver ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les périmètres des programmes d'aménagement d'ensemble.

1. Les zones urbaines :

Les règles applicables à ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Lorsqu'une zone comprend plusieurs secteurs, les règles générales de la zone s'appliquent sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Les zones urbaines sont au nombre de quatre :

- la zone UA : zone dense agglomérée de construction en ordre continu ;
- la zone UB : zone aérée de construction en ordre discontinu ;
- la zone UC : zone à vocation de camping,
- la zone UD : zone d'activités artisanales;

2. Les zones à urbaniser :

Les règles particulières applicables à chaque zone sont répertoriées dans le titre III du présent règlement.

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

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les zones à urbaniser sont différenciées selon les capacités des voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie.

Elles comprennent :

- La zone 1AU : zone d'habitations à court terme ;
- La zone 2AU : zone d'habitations et de services à moyen terme ;
- La zone 3AU : zone d'habitations à moyen et long terme ;

3. Les zones agricoles :

Les règles particulières applicables à cette zone sont répertoriées sous le titre IV du présent règlement.

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.

Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».

Dans cette zone, il existe des secteurs repérés par un cercle (habitat) sur les documents graphiques du PLU : où les transformations et les réaménagements des constructions existantes sont réglementées au titre de l'article R 123-12-2 du Code de l'Urbanisme.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les règles applicables à cette zone sont regroupées sous le titre V du présent règlement.

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.

Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES ET IMMEUBLE EXISTANT NON CONFORME

Des adaptations mineures des dispositions des articles 3 à 13 établies pour chaque zone peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Sauf dispositions particulières applicables dans les différentes zones ou secteurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ne sont pas regardés comme « étrangers », les travaux qui, sans pour autant violer la règle d'urbanisme méconnue par la construction existante, confortent cette méconnaissance ou contrarient l'objectif en vue duquel ladite règle a été édictée.

Sous réserve de l'obtention des autorisations indispensables, la reconstruction à l'identique est autorisée en tout état de cause.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent titre sont :

- *La zone dense agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice UA au plan.*
- *La zone aérée de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UB au plan.*
- *La zone à vocation de camping repérée par l'indice UC au plan.*
- *La zone d'activités artisanales repérée par l'indice UD au plan.*

ZONE UA

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique de la commune lui-même traversé par la RD. Le centre ancien est constitué d'un habitat dense édifié en ordre continu dont la morphologie détermine le réseau viaire. Les constructions obéissent ainsi à un ordre continu et à une typologie répétitive affirmée.

La Zone UA et son sous-secteur UAa sont soumis à des risques d'inondations. Ils sont classés en **aléas fort, moyen et faible**, suivant des zones **B1** et **R1** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumis à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

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

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Sauf dans le secteur UAa :
 - o tous dépôts, constructions, installations ou aménagement dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux et des équipements publics, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avoir motivé des services compétents.
 - o le niveau des planchers habitables de constructions nouvelles susceptibles d'être admises, doit être à 1 (un) mètre minimum au dessus du terrain naturel avant travaux et les clôtures en mur plein ne peuvent excéder 0.20 m de hauteur. Des prescriptions techniques particulières différentes peuvent être imposées après avis motivé des services compétents.
- Les lotissements d'activités économiques.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article UA 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R.442-2 §b du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les abris de fortune, les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- La modernisation des installations classées existantes, sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier.
- Des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, telles que les installations de chauffage et de climatisation, et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les opérations de rénovation, de réhabilitation ou de restauration, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant un accès automobile suffisant et dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la circulation générale, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères et objets encombrants, de brancardage...

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

Cette servitude sera aménagée aux frais du pétitionnaire avant tout commencement des travaux.

L'aménagement de ces voies peut être soumis à des conditions particulières tenant aux nécessités de la circulation et de l'utilisation des terrains, ainsi qu'à des considérations de sécurité. A cet effet :

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 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.
- Il est rappelé que la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit être aménagée de façon à lever les obstacles limitant son accessibilité aux personnes handicapées (bordures de trottoirs infranchissables, zones de stationnement inadaptées, pentes trop fortes, obstacles difficilement détectables, absence de répétition sonore des feux de signalisation, postes d'appel d'urgence non accessibles...), selon les prescriptions

techniques stipulées aux décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et à l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement ainsi que leur maintien en bon état de fonctionnement sont à la charge exclusive des propriétaires (article L.1331-4 du Code de la Santé publique).

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service intercommunal intéressé.

Les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés peuvent être astreints par la collectivité ou l'établissement public compétent, pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire, à verser une participation pour raccordement à l'égout (P.R.E) s'élevant au maximum à 80% du coût de fourniture et de pose d'une telle installation (article L.1331-7 du Code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent par conséquent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et ce, à la charge du pétitionnaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

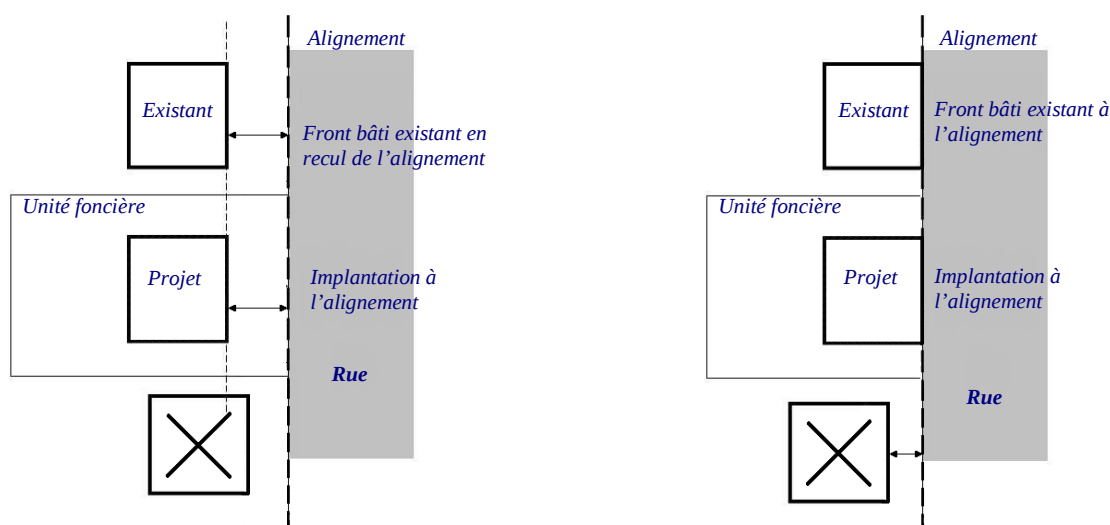
Il est à noter que le conseil municipal a institué à la charge des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une participation pour voirie et réseaux (P.V.R) en vue de financer en tout ou partie la construction de voies nouvelles ou l'aménagement de voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de constructions nouvelles, conformément à l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

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



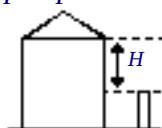
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur maximum, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales pour une surface de plancher maximale de 12 m², et sous réserve de ne pas servir pour l'habitation.

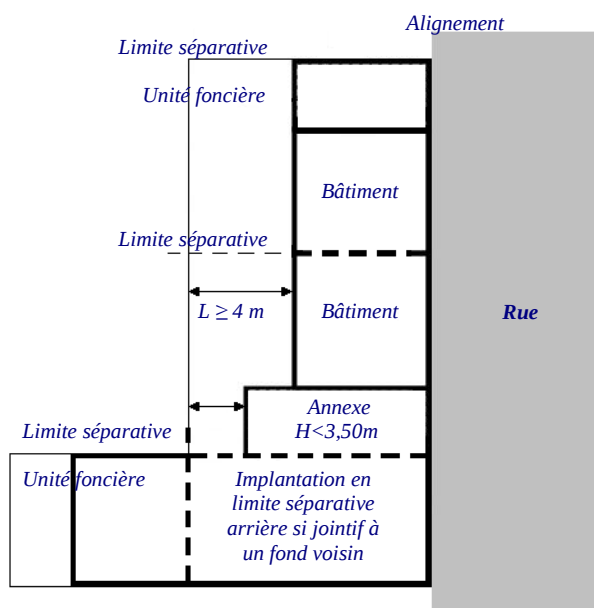
Ces constructions annexes doivent respecter les dispositions de l'article UA 11.

Pour les limites séparatives arrière, la distance horizontale de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas pouvoir être inférieure à 4 mètres.



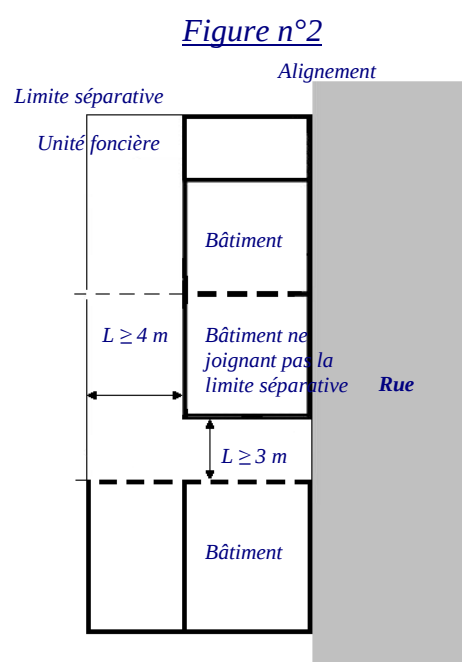
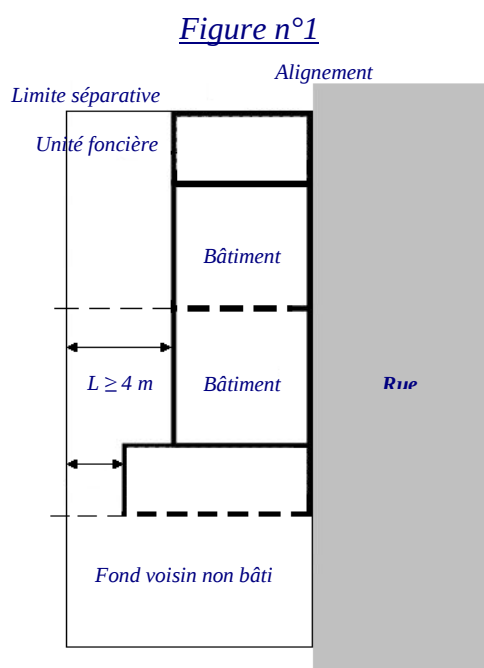
La construction sur la limite séparative arrière est autorisée, à la condition de s'adosser à une construction existante sur le fond voisin.

Dérogations possibles selon la taille du terrain mais sans jamais être supérieure à 3,50 m.



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

- soit le terrain voisin n'est pas construit (figure n°1),
- soit il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative (figure n°2).



Dans ce dernier cas, la distance horizontale de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit ne pas pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

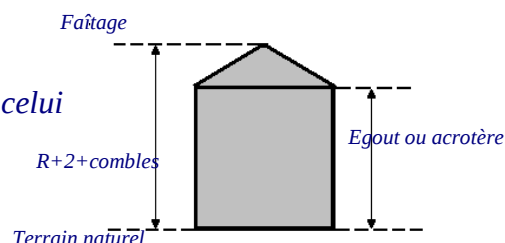
Sauf pour les secteurs classés en zone B1 par le PPRI (se reporter au règlement du PPRI).

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

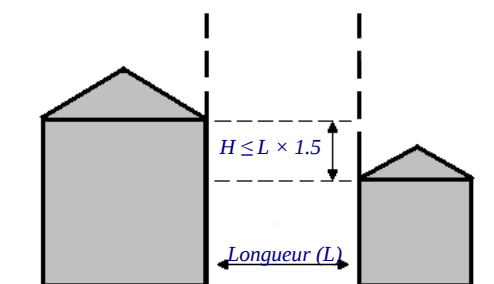
Le terrain naturel ou sol naturel doit être regardé comme celui existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.



Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété (terrain en pente), la mesure de la hauteur au faîtage sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

2. Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas dépasser une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L \times 1.5$).



Toutefois, si dans la même rue deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur définie ci-dessus, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoires.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10.5 m.

Toutefois, sauf dans le secteur UAa, une adaptation mineure peut être admise pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 1 de l'article UA1

Les constructions suivant une démolition ne peuvent en aucun cas dépasser la hauteur de l'immeuble démoli.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Expression architecturale :

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage naturel ou urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les annexes (abris à vélos, celliers, etc.) devront être en harmonie avec l'architecture générale du projet.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), paraboles et antennes, à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

2. Formes :

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, ainsi que le traitement paysager des espaces extérieurs, parking compris (une attention toute particulière sera portée aux façades situées au voisinage des emprises publiques).

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

a) Toitures : les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les terrasses inaccessibles sont interdites. Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser le 1/3 de la surface couverte d'un bâtiment.

- Pourcentage de la pente : 25 à 33%. Toutefois, une pente supérieure peut être admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.
- Orientation de la pente : perpendiculairement à la voie.

b) Ouvertures : tendances verticales (rapport Hauteur/Largeur > 1.3)

c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche. Ils doivent faire partie intégrante de la construction et être constitués du même matériau.

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

d) Terrasses : les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve d'être intégrées au bâti environnant et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction

3. Matériaux :

- De toiture : tuiles canal de coloris traditionnels (ocre, rouge, flammée)
- De façade : pierres apparentes locales ou enduits jetés, talochés « léger » dont les teintes sont à choisir dans la gamme du nuancier du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les placages décoratifs et imitations de matériaux sont interdits.

En cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

4. Couleurs :

Seules les couleurs de type traditionnel sont autorisées pour les façades, évitant toutes couleurs criardes et violentes. Les volets devront être en harmonie avec la couleur de la façade.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. Clôtures :

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention que les bâtiments principaux.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1.30 m.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1.80 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut celui-ci ne peut excéder 0.20 m au dessus du niveau du sol.

6. Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, à l'exception des emplacements banalisés à prévoir dans les lotissements et ensembles de plus de dix logements.

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, au minimum, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- *Pour les constructions à usage d'habitation : **une** place de stationnement ou de garage par logement.*
- *Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'**une** aire de stationnement par logement (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).*
- *Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.*
- *Pour les artisans ou commerces: il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.*
- *Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.*
- *Pour les hôtels : **une** place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'Hôtel-Restaurant le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.*
- *Pour toute nouvelle construction d'immeuble à usage d'habitat collectif, le constructeur est invité à réaliser, en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les cycles et motos. Ces emplacements doivent être couverts, fermés, en rapport avec le nombre d'entrées des immeubles (un local par entrée), et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux scellés).*
- *Pour les constructions non visées ci-dessus, qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.*
- *La largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées ne peut être inférieure à 3,30 mètres (cf. les décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006, ainsi que l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).*

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis pour le stationnement :

- le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain lui appartenant situé dans un rayon de 300 mètres les places de stationnement qui lui font défaut ;*
- il pourra être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;*
- à défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation financière fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
Les plantations existantes d'arbres de hautes futaies doivent être conservées.*

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété devront être traitées en espaces verts et plantées.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat dense déjà fortement occupée. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé et créé.

Elle comprend un secteur UBa, plus dense, correspondant à un ensemble de constructions existant.

Elle englobe un secteur UBb, moins dense, déjà en grande partie occupé et le secteur UBc de faible densité.

Elle comprend enfin un secteur UBd de très faible densité, vis-à-vis des risques inondations.

La Zone UB et ses sous-secteurs UBa, UBb, UBc et UBd sont soumis à des risques d'inondations. Ils sont classés en **aléas fort, moyen, faible et complémentaire hydrogéomorphologique**, suivant des zones **B1, B2, B3** et **R1, R2** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumis à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

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

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage, ainsi que :

- Les lotissements d'activités économiques.
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article UB 2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R.442-2 §b du Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances, hôtels, motels, installations touristiques et gîtes ruraux.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les abris de fortune, les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- La modernisation des installations classées existantes, sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, telles que les installations de chauffage et de climatisation, et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Toute installation susceptible de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.
- Les opérations de rénovation, de réhabilitation ou de restauration, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant un accès automobile suffisant et dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la circulation générale, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères et objets encombrants, de brancardage...

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

Cette servitude sera aménagée aux frais du pétitionnaire avant tout commencement des travaux. Elle devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

La création ou l'aménagement de ces voies peut être soumis à des conditions particulières tenant aux nécessités de la circulation et de l'utilisation des terrains, ainsi qu'à des considérations de sécurité.

A cet effet :

- *Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.*
- *Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de création de groupes d'habitations et de lotissements.*
- *Il est rappelé que la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit être aménagée de façon à lever les obstacles limitant son accessibilité aux personnes handicapées (bordures de trottoirs infranchissables, zones de stationnement inadaptées, pentes trop fortes, obstacles difficilement détectables, absence de répétition sonore des feux de signalisation, postes d'appel d'urgence non accessibles...), selon les prescriptions techniques stipulées aux décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et à l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.*

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Les ouvrages nécessaires pour acheminer les eaux usées à la partie publique du branchement ainsi que leur maintien en bon état de fonctionnement sont à la charge exclusive des propriétaires (article L.1331-4 du Code de la Santé publique).

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service intercommunal intéressé.

Les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés peuvent être astreints par la collectivité ou l'établissement public compétent, pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire, à verser une participation pour raccordement à l'égout (P.R.E) s'élevant au maximum à 80% du coût de fourniture et de pose d'une telle installation (article L.1331-7 du Code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent par conséquent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et ce, à la charge du pétitionnaire.

Dès lors qu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, gaz, câble).

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements afin de prévoir leur enfouissement, après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur.

Il est à noter que le conseil municipal a institué à la charge des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une participation pour voirie et réseaux (P.V.R) en vue de financer en tout ou partie la construction de voies nouvelles ou l'aménagement de voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de constructions nouvelles, conformément à l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.

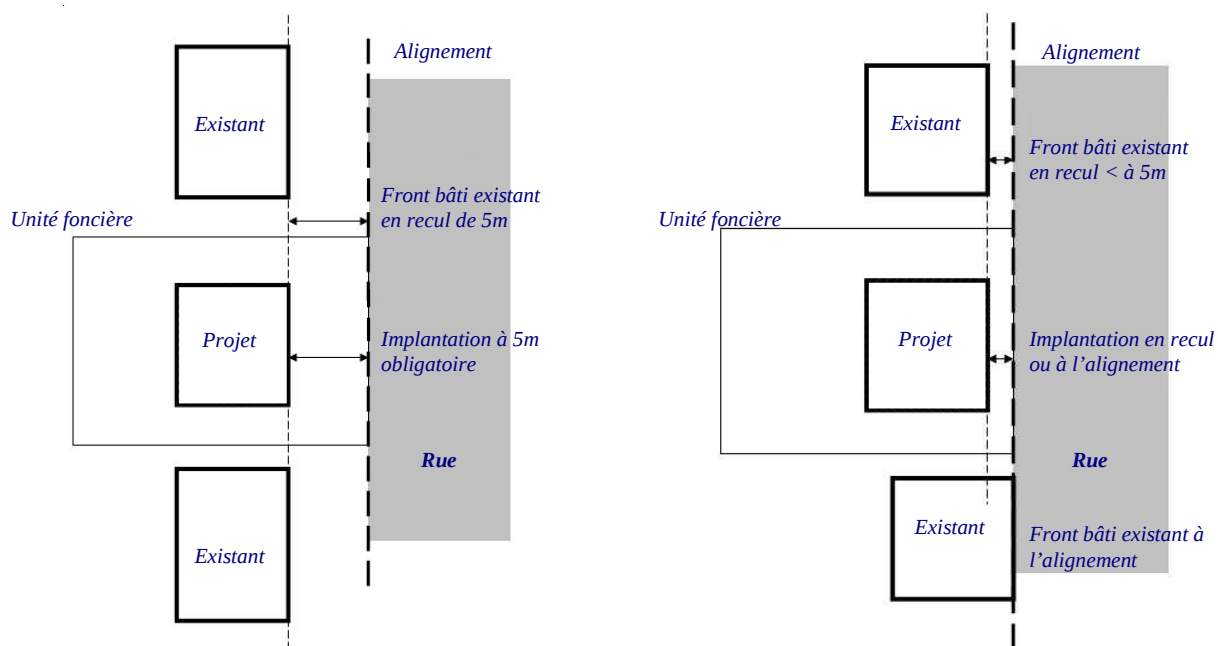
ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer selon le P.L.U, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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.



Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations et de lotissements.

De même, les règles de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées par le gestionnaire de la voirie.

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

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur maximum, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales pour une surface de plancher maximale de 12 m², et sous réserve de ne pas servir pour l'habitation.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 4 mètres. ($L > H/2$)

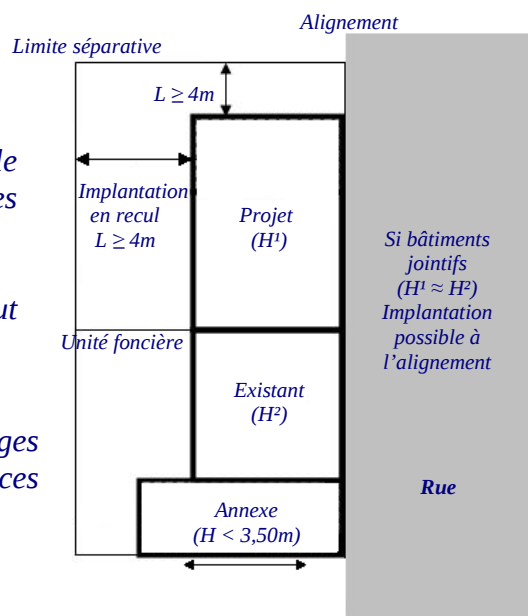


Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies (« alignement »).

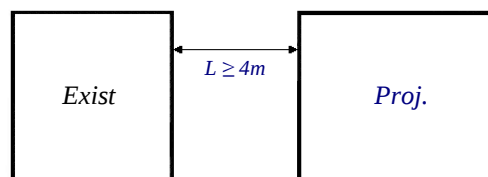
Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



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

Deux bâtiments à usage d'habitation non contigus, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, de façon à laisser une distance suffisante pour permettre l'accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration de construction à usage d'habitations existantes.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

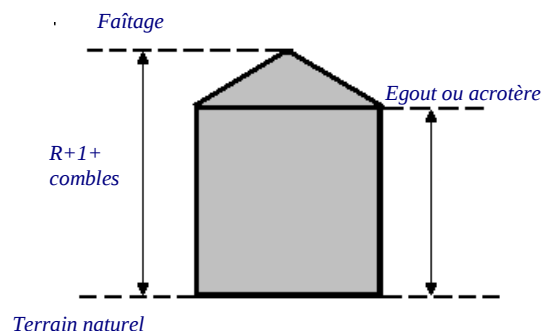
Sauf pour les secteurs classés en zone B1 et B2 par le PPRI (se reporter au règlement du PPRI).

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le terrain naturel ou sol naturel doit être regardé comme celui existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.



Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété (terrain en pente), la mesure de la hauteur au faîtage sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8m + la hauteur du vide sanitaire.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être ponctuellement autorisées dans le cas de groupes d'habitations ou de lotissements.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Expression architecturale :

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage naturel ou urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les annexes (abris à vélos, celliers, etc.) devront être en harmonie avec l'architecture générale du projet.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), paraboles et antennes, à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

2. Formes :

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, ainsi que le traitement paysager des espaces extérieurs, parking compris (une attention toute particulière sera portée aux façades situées au voisinage des emprises publiques).

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

a) Toitures : les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les terrasses inaccessibles sont interdites. Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser le 1/3 de la surface couverte d'un bâtiment.

- Pourcentage de la pente : 25 à 33%. Toutefois, une pente supérieure peut être admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.
- Orientation de la pente : perpendiculairement à la voie.

~~b) Ouvertures : tendances verticales (rapport Hauteur/Largeur > 1.3)~~

c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche. Ils doivent faire partie intégrante de la construction et être constitués du même matériau.

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

d) Terrasses : les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve d'être intégrées au bâti environnant et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction

3. Matériaux :

- De toiture : tuiles canal rouges.
- De façade : pierres apparentes locales ou enduits jetés, talochés « léger » dont les teintes sont à choisir dans la gamme du nuancier du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les placages décoratifs et imitations de matériaux sont interdits.

En cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

4. Couleurs :

Seules les couleurs de type traditionnel sont autorisées pour les façades, évitant toutes couleurs criardes et violentes. Les volets devront être en harmonie avec la couleur de la façade.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. Clôtures :

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention que les bâtiments principaux.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1.30 m.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1.80 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut celui-ci ne peut excéder 0.20 m. au dessus du niveau du sol.

6. Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, à l'exception des emplacements banalisés à prévoir dans les lotissements et ensembles de plus de dix logements.

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, au minimum, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- Pour les constructions à usage d'habitation : **une** place de stationnement ou de garage par logement.
Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'**une** aire de stationnement par logement (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).
- Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les Hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'Hôtel. Dans le cas d'Hôtel-Restaurant le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels
- Pour toute nouvelle construction d'immeuble à usage d'habitat collectif, le constructeur est invité à réaliser, en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les cycles et motos. Ces emplacements doivent être couverts, fermés, en rapport avec le nombre d'entrées des immeubles (un local par entrée), et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux scellés).
- Pour les constructions non visées ci-dessus, qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- La largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées ne peut être inférieure à 3,30 mètres (cf. les décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006, ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis pour le stationnement :

- le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé dans un rayon de 300 mètres les places de stationnement qui lui font défaut ;
- il pourra être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L.421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme) ;
- à défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation financière fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

S'il n'en existe pas, des haies vives devront être plantées sur les parcelles longées par des cheminements piétons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces identifiés sur les pièces graphiques du P.L.U comme devant être plantés, devront être respectés et devront accueillir un véritable écran végétal varié. Les mono-plantations de haies buissonnières sont à proscrire. Les constructions et stationnement y sont interdits.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé :

à 0.40 en zone UB

à 0.50 dans le secteur UBa

à 0.30 dans le secteur UBb

à 0.25 dans le secteur UBc

à 0.20 dans le secteur UBd.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

Pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.

Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 250 m². Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents.

ZONE UC

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UC

*La zone UC est une zone touristique réservée aux campings.
Elle comporte également le sous-secteur UCa destiné aux activités sportives.*

*La Zone UC et son sous-secteur UCa sont soumis à des risques d'inondations.
Ils sont classés en **aléas fort et moyen**, suivant des zones **R1** et **R2** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumis à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).*

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

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage, ainsi que :

- *Les lotissements industriels.*
- *Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.*
- *Les lotissements d'habitation, groupes d'habitations, les immeubles collectifs.*
- *Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UC 2.*
- *Les établissements de santé et administratifs.*
- *Les abris de fortune, les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de construction ou de démolition.*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure.*
- *L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs, telles que prévues aux articles R. 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme*

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les habitations lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations de camping admises dans le secteur.
- Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du camping et qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les équipements strictement liés à l'activité sportive dans le secteur UCa
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les antennes-relais de téléphonie mobile uniquement en UCa sous réserve de l'accord des services compétents et du respect des prescriptions prévues aux articles L.421-1, R.421-1 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant un accès automobile suffisant et dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la circulation générale, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, d'enlèvement des ordures et objets encombrants, de brancardage...

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

Cette servitude sera aménagée aux frais du pétitionnaire avant tout commencement des travaux.

La création ou l'aménagement de ces voies peut être soumis à des conditions particulières tenant aux nécessités de la circulation et de l'utilisation des terrains, ainsi qu'à des considérations de sécurité.

A cet effet :

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- La voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit être aménagée de façon à lever les obstacles limitant son accessibilité aux personnes handicapées (bordures de trottoirs infranchissables, zones de stationnement inadaptées, pentes trop fortes, obstacles difficilement détectables, absence de répétition sonore des feux de signalisation, postes d'appel d'urgence non accessibles...), selon les prescriptions techniques stipulées aux décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et à l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement ainsi que leur maintien en bon état de fonctionnement sont à la charge exclusive des propriétaires (article L.1331-4 du Code de la Santé publique).

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service intercommunal intéressé.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent par conséquent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et ce, à la charge du pétitionnaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3. Réseaux divers

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

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements afin de prévoir leur enfouissement, après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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. Cette distance est portée à 15 m. de la limite de l'emprise ferroviaire ;

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.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées, le long des voies intérieures du camping, ou encore lors de travaux mesurés de restauration de constructions existantes.

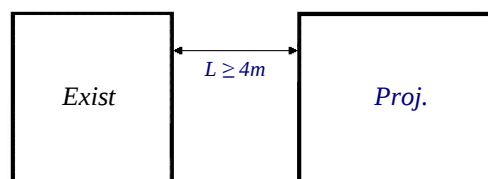
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 inférieures à 4 mètres ($L > H/2$).

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur maximum, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales pour une surface de plancher maximale de 12 m², et sous réserve de ne pas servir pour l'habitation.

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

Deux bâtiments à usage d'habitation non contigus, implantés sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, de façon à laisser une distance suffisante pour permettre l'accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration de construction à usage d'habitations existantes.

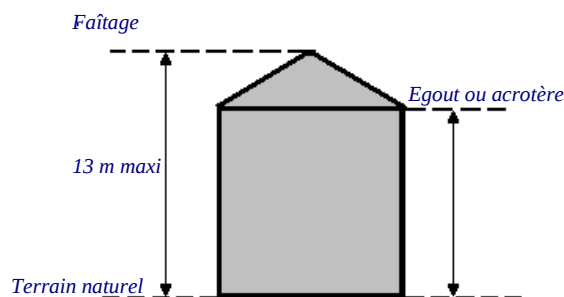
ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Le terrain naturel ou sol naturel doit être regardé comme celui existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété (terrain en pente), la mesure de la hauteur au faîtage sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

*La hauteur des constructions ne peut excéder **8 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).*

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur l'unité foncière même.

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, au minimum, le nombre d'emplacements à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes suivantes :

- Habitation : une place de stationnement ou de garage par logement*
 - Campings : une place de stationnement par emplacement et des stationnements pour les visiteurs à raison d'une place supplémentaire pour 10 emplacements.*
- La largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées ne peut être inférieure à 3,30 mètres (cf. les décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006 ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).*

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

S'il n'en existe pas, des haies vives devront être plantées sur les parcelles longées par des cheminements piétons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE UD

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone d'activités artisanales.

Elle est soumise à des risques d'inondations.

Elle est classée en **aléas fort et moyen**, suivant des zones **R1** et **R2** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumise à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

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

ARTICLE UD 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les opérations ne répondant pas à la vocation de la zone et aux conditions subordonnant l'ouverture à l'urbanisation ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage, ainsi que :

- Les entreprises industrielles générant des nuisances de tous ordres
- Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à usage d'habitation.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UD 2.
- Les établissements de santé, administratifs, socioculturels et d'enseignement.
- Les aires de sport.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions provisoires à caractère précaire, sauf celles nécessaires aux chantiers de construction.
- Les abris de fortune, les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure.

ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel : les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent effectivement être réalisés (accès, pluvial, réseaux divers).

- *En ce qui concerne les constructions à usage de services ou d'activités, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.*
- *Les habitations lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
Ces habitations doivent impérativement être intégrées au bâti et liées à l'activité économique exercée.*
- *Les constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues liées à l'exercice des activités économiques existantes.*
- *Les constructions à usage d'entreposage sous réserve qu'elles constituent l'annexe indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée et qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de cette activité.*
- *Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par lui et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.*
- *Les constructions provisoires à caractère précaire si elles sont nécessaires aux chantiers de construction.*
- *Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.*

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

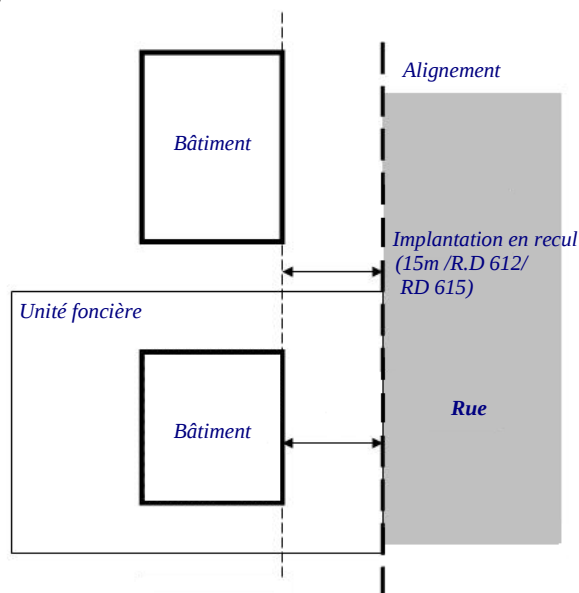
ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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



L'implantation de nouveaux bâtiments devra respecter les dispositions de l'article UE 9, reportées sur les documents graphiques.

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

Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur maximum, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales pour une surface de plancher maximale de 12 m², et sous réserve de ne pas servir pour l'habitation.

L'implantation de nouveaux bâtiments devra respecter les dispositions de l'article UD 9.

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

Entre deux constructions non contiguës il devra toujours être aménagé une distance minimum de 4 mètres.

Deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Lorsqu'une emprise au sol est définie par une emprise maximale de construction identifiée sur les pièces graphiques, les constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur de ces emprises. L'emprise maximale de construction définie ne s'applique pas pour les ouvrages techniques (transformateurs...) qui peuvent se localiser en dehors de ces surfaces.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- *La zone d'habitations à court terme repérée par l'indice 1AU au plan, comprenant les secteurs « Els Pujols » et « El Ponteix ».*
- *La zone de mixité d'habitat et de services à moyen terme repérée par l'indice 2AU au plan, elle comprend les secteurs « Els Pujols » à l'est, et « El Ponteix » au sud-est.*
- *La zone de mixité d'habitat à moyen et long terme repérée par l'indice 3AU au plan, elle comprend le secteur « Matamares ».*

Une attention toute particulière sera prêté quant à la mixité de l'habitat (et notamment l'habitat locatif social), la qualité architecturale et paysagère, au respect de l'environnement et à la prévision des continuités piétonnes et cyclables et ce, dans toutes les zones à urbaniser

*La commune souhaite également favoriser la démarche **Haute Qualité Environnementale (HQE)** dans tous les projets concernant les futurs secteurs d'urbanisation. Notons que **14 cibles** de construction ont été établies par l'association HQE et réparties en 4 grandes familles :*

- *L'éco-construction : **1. La relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat** (cible prioritaire pour la commune de Palau del vidre), **2. Le choix intégré des produits et des matériaux de construction**, **3. Un chantier à faibles nuisances** (cible prioritaire pour Palau del vidre),*
- *L'éco-gestion : **4. de l'énergie**, **5. de l'eau**, **6. des déchets d'activités**, **7. de l'entretien et de la maintenance**,*
- *Le confort : **8. hygrométrie**, **9. acoustique**, **10. visuel**, **11. olfactif**,*
- *La santé : **12. les conditions sanitaires des espaces**, **13. la qualité de l'air**, **14. la qualité de l'eau**.*

ZONE 1 AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle d'urbanisation future destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à usage d'habitation, sous réserve de la réalisation des équipements correspondants. Cette zone d'extension urbaine devra suivre une logique de développement maîtrisé tout en favorisant la mixité de l'habitat et en assurant la création d'un maillage entre différents lieux de centralité afin de renforcer les liens de sociabilité et les pratiques urbaines de proximité.

Une mixité de l'habitat sera recherchée en faveur des logements sociaux dont le type restera à déterminer : logement de type locatif social (LLS), d'accession sociale, de type Prêt Social Location Accession (PSLA) ou Prêt Locatif Aidé (PLA).

Il s'agira de tendre vers une **part de 20% de logements aidés, avec un minimum de 10% obligatoire.**

La Zone 1AU est soumise à des risques d'inondations.

Elle est classée en **aléas faible** et **complémentaire hydrogéomorphologique**, suivant des zones **B2** et **B3** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumise à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

La zone 1 AU comprend un secteur :

- Le secteur **1AU** (« Els Pujols » et « El Ponteix »)

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

ARTICLE 1AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les opérations ne répondant pas à la vocation de la zone et aux conditions subordonnant l'ouverture à l'urbanisation ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage, ainsi que :

- Les lotissements d'activités économiques.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration.
- Les villages de vacances, hôtels, motels, installations touristiques et gîtes ruraux.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R.442-2 §b du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les abris de fortune, les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappel : les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent effectivement être réalisés (accès, pluvial, assainissement, réseaux divers).

- Les équipements collectifs publics ou privés et équipements d'infrastructure.
- les groupes d'habitations ou lotissements et services liés à la personne ayant une architecture contemporaine sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement fixées dans le PLU.
- Les groupes d'habitations et lotissements ayant une urbanisation aérée compatible avec les constructions avoisinantes sous réserve de la réalisation d'opérations d'ensemble et du respect des Orientations d'Aménagement du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant un accès automobile suffisant et dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la circulation générale, de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères et objets encombrants, de brancardage...

Des liaisons douces ou des voies « vertes » devront obligatoirement être créées en secteur 1AU.

La création ou l'aménagement de ces voies peut être soumis à des conditions particulières tenant aux nécessités de la circulation et de l'utilisation des terrains, ainsi qu'à des considérations de sécurité.

A cet effet :

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- Dans les lotissements, les voies destinées à être versées dans le domaine public doivent comprendre un dispositif d'éclairage. Les constructions et les aires de stationnement doivent être reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau de voies intérieures.
- L'accès s'opérera par connexion au réseau public existant. La voirie sera conforme aux spécifications techniques et besoins d'accès et de secours. Il devra respecter les principes de composition identifiés dans les Orientations d'Aménagement propres au secteur.
- Des principes de desserte ont été définis dans les Orientations d'Aménagement. Les voies nouvelles (tracé et gabarit) devront donc respecter ces principes de composition.
- Il est rappelé que la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique doit être aménagée de façon à lever les obstacles limitant son accessibilité aux personnes handicapées (bordures de trottoirs infranchissables, zones de stationnement inadaptées, pentes trop fortes, obstacles difficilement détectables, absence de répétition sonore des feux de signalisation, postes d'appel d'urgence non accessibles...), selon les prescriptions techniques stipulées aux décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et à l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement ainsi que leur maintien en bon état de fonctionnement sont à la charge exclusive des propriétaires (article L.1331-4 du Code de la Santé publique).

Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service intercommunal intéressé.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent par conséquent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et ce, à la charge du pétitionnaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, gaz, câble).

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements afin de prévoir leur enfouissement, après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur.

Il est à noter que le conseil municipal a institué à la charge des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une participation pour voirie et réseaux (P.V.R) en vue de financer en tout ou partie la construction de voies nouvelles ou l'aménagement de voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de constructions nouvelles, conformément à l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.

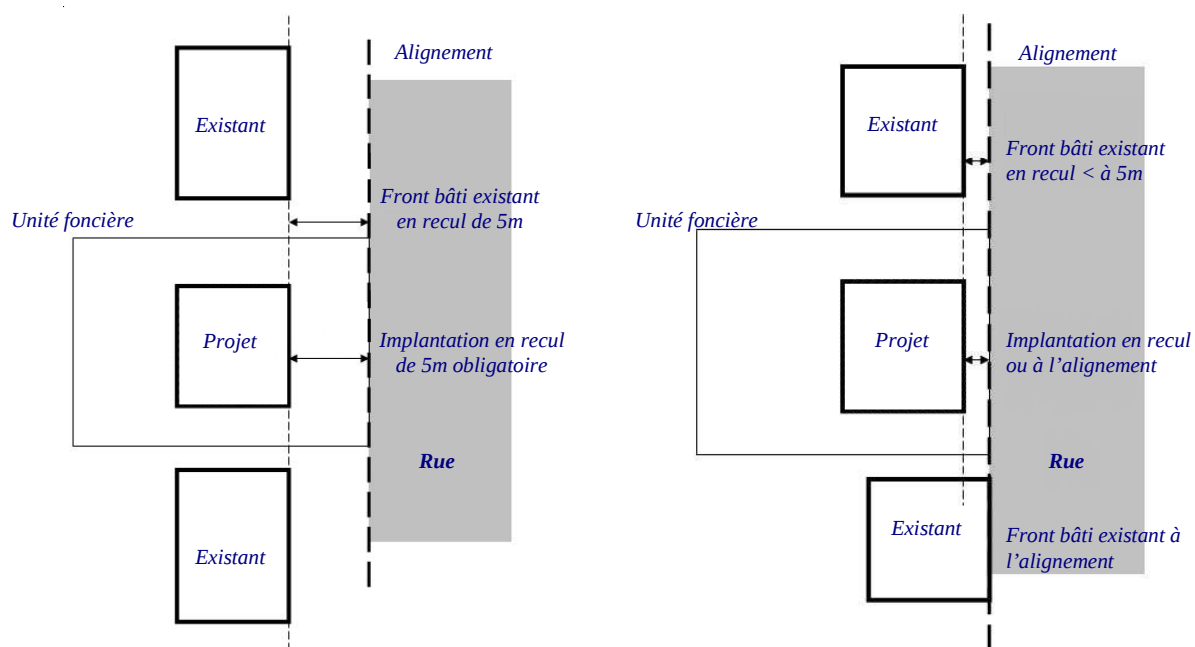
ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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.



Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations et de lotissements.

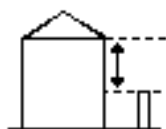
De même, les règles de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.

Un recul de 15 (quinze) mètres devra être respecté sur la totalité de l'emprise de la voie à créer (nord-ouest des parcelles 78-77-76-71-70).

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

Si elle ne jouxte pas 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 4 mètres.

En limite séparative arrière ce minimum est de 4 mètres.

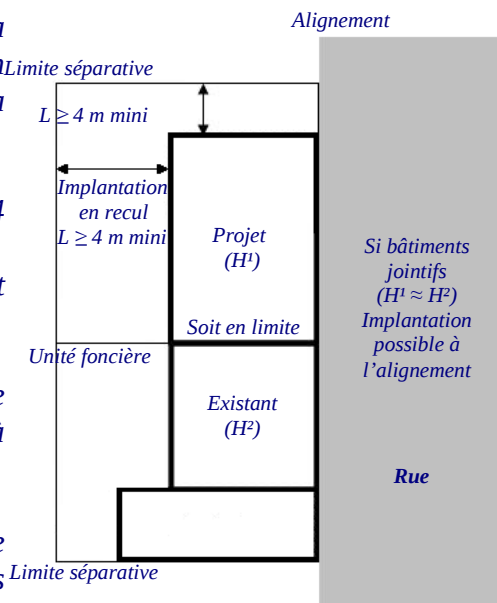


De même, en limite de zone, un prospect minimum de 4 mètres est obligatoire.

Dans le cas où une même emprise constructible concerne deux terrains, le bâtiment doit être accolé à la limite séparative ou respecter un recul de 4 mètres.

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

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



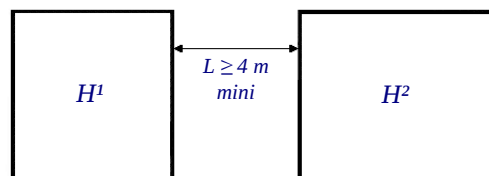
Les constructions annexes de 3,50 mètres de hauteur maximum, peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales pour une surface de plancher maximale de 12 m², et sous réserve de ne pas servir pour l'habitation.

Exception faite pour les piscines situées à plus de 0,60m du sol dont la distance est ramenée à 2 mètres de la limite séparative, ces 2 mètres demeurent inconstructibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux piscines situées à moins de 0.60 m du sol et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux bâtiments à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres de façon à laisser une distance suffisante pour permettre l'accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



Pour l'application de l'article 1AU 8, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

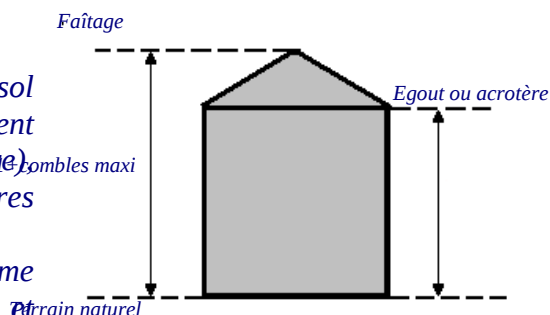
Sauf pour les secteurs classés en zone B2 par le PPRI (se reporter au règlement du PPRI).

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le terrain naturel ou sol naturel doit être regardé comme celui existant avant les travaux de terrassement d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.



Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété (terrain en pente), la mesure de la hauteur au faîtage sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder **8m + vide sanitaire**.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Expression architecturale :

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage naturel ou urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, devront être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les annexes (abris à vélos, celliers, etc.) doivent être en harmonie avec l'architecture générale du projet.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.), paraboles et antennes, à l'exception des panneaux solaires, devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les constructions devront être en accord avec les fonctionnalités d'occupation et devront encourager les constructions d'architecture contemporaine tant formellement que dans le choix des matériaux.

2. Formes :

L'aspect extérieur des constructions doit être soigné, ainsi que le traitement paysager des espaces extérieurs, parking compris (une attention toute particulière sera portée aux façades situées au voisinage des emprises publiques). Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec soin (façades, annexes, pignons).

a) Toitures : les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Pourcentage de la pente : 25 à 33%.
- Orientation de la pente : perpendiculairement à la voie.
- Les terrasses accessibles ou inaccessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.

~~b) Ouvertures : tendances verticales.~~

c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

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

3. Matériaux :

- De toiture : tuiles canal ou tuiles à emboîtement, grandes ondes, rouges de préférence.
- De façade : les placages décoratifs et imitations de matériaux sont interdits.

Les matériaux utilisés devront être en accord avec les notions de développement durable et de non contamination environnementale. La qualité desdits matériaux sera prise en compte afin de ne pas créer de déchets non renouvelables.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En cas d'adjonctions futures ou de constructions annexes, les matériaux employés devront être de même type que l'existant.

4. Couleurs :

Seules les couleurs de type traditionnel sont autorisées pour les façades, évitant toutes couleurs criardes et violentes.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. Exception aux précédents paragraphes :

On pourra envisager une dérogation pour les études présentant un intérêt architectural reconnu et ne dénaturant pas l'environnement bâti et non bâti existant, permettant ainsi une expression architecturale moderne.

6. Clôtures :

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention que les bâtiments principaux.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Les clôtures et portails devront être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ou cheminements piétonniers, pourra atteindre 1,30 mètre, la hauteur du mur bahut ne pouvant excéder 0.20 mètre.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1.80 mètres et la hauteur du mur bahut ne peut excéder 0.20 mètre.

7. Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie devront s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, à l'exception des emplacements banalisés à prévoir dans les lotissements et ensembles de plus de dix logements.

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, au minimum, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- *Pour les constructions à usage d'habitation : **deux** places de stationnement ou de garage par logement où il est admis **1,5** place de stationnement par logement.
Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'**une** aire de stationnement par logement (article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme).*
- *Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins **une** place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.*
- *Dans les lotissements et ensembles comportant plus de dix logements, il doit en outre être créé **une** place supplémentaire par tranche de cinq logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.*
- *Pour toute construction d'immeuble à usage d'habitat collectif, le constructeur est invité à réaliser, en faveur des mobilités alternatives, des aires de stationnement pour les cycles et motos. Ces emplacements devront être couverts, fermés, en rapport avec le nombre d'entrées des immeubles (un local par entrée), et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité (arceaux scellés).*
- *Pour les constructions non visées ci-dessus, qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.*
- *La largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées ne peut être inférieure à 3,30 mètres (cf. les décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006 ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).*

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces identifiés sur les pièces graphiques du P.L.U comme devant être plantés, devront être respectés et devront accueillir un véritable écran végétal varié. Les mono-plantations de haies buissonnières sont à proscrire. Les constructions et stationnement y sont interdits.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété devront être traitées en espaces verts, jardins d'agrément et plantées.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable à la zone 1AU est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE 2 AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future bloquée destinée à recevoir à moyen terme l'implantation de constructions à usage d'habitations et de services, après réalisation des équipements nécessaires et notamment les travaux de mise aux normes de la station d'épuration. Cette zone devra suivre une logique de développement maîtrisé tout en favorisant la proximité et la mixité de l'habitat, la création d'un maillage entre différents lieux de centralité et le renforcement des liens de sociabilité.

Une mixité de l'habitat sera recherchée en faveur des logements sociaux dont le type restera à déterminer : logement de type locatif social (LLS), d'accession sociale, de type Prêt Social Location Accession (PSLA) ou Prêt Locatif Aidé (PLA).

Il s'agira de tendre vers une **part de 20% de logements aidés**, avec un **minimum de 10% obligatoire**.

La Zone 2AU est soumise à des risques d'inondations.

Elle est classée en **aléas complémentaire hydrogéomorphologique**, suivant la zone **B3** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumise à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

La zone **2AU** est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur « Els Pujols » (situé à l'est) accueillant de l'habitat collectif, locatif social et individuel, dont l'urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'une seule opération d'ensemble pour chaque parcelle.
- Le secteur « El Ponteix » (situé au sud-est) est destiné à accueillir de l'habitat (à dominante pavillonnaire).

Cette zone ne sera urbanisable qu'après une initiative publique, soit la modification ou la révision du P.L.U. dans le respect des Orientations d'Aménagement.

La zone 2AU ne sera urbanisable qu'au regard de la modification ou de la révision du P.L.U. qui est conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 1AU.

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

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Non réglementé.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Les liaisons douces ou des voies vertes devront obligatoirement être créées en secteur 2AU.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE 3 AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future bloquée, non équipée, destinée à recevoir à moyen et long terme l'implantation de constructions à usage d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires et notamment les travaux de mise aux normes de la station d'épuration. Cette zone de développement urbain devra suivre une logique d'urbanisation maîtrisée en développant et en préconisant la diversité urbaine, la mixité de l'habitat (incluant l'habitat social) et la création de liens de sociabilité.

Une mixité de l'habitat sera recherchée en faveur des logements sociaux dont le type restera à déterminer : logement de type locatif social (LLS), d'accession sociale, de type Prêt Social Location Accession (PSLA) ou Prêt Locatif Aidé (PLA).

*Il s'agira de tendre vers une **part de 20% de logements aidés**, avec un **minimum de 10% obligatoire**.*

La Zone 3AU est soumise à des risques d'inondations.

*Elle est classée en **aléas complémentaire hydrogéomorphologique**, suivant la zone **B3** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumise à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).*

Elle se situe dans la partie sud de la commune, et comprend un secteur :

- Le secteur **3AU** « Matamares » accueillera de l'habitat individuel et collectif ainsi que du logement locatif social (mixité de l'habitat).*

Cette zone ne sera urbanisable qu'après une initiative publique, soit la modification ou la révision du P.L.U. dans le respect des Orientations d'Aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation des différentes zones suivra une logique croissante. La zone 3AU ne sera urbanisable qu'après la zone 2AU et avec un taux minimum de remplissage de 80% de la zone 2AU.

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

ARTICLE 3AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Non réglementé.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU 3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 3AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Nuancier déposé en Mairie à consulter. Non réglementé.

ARTICLE 3AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE V

LA ZONE AGRICOLE

Les dispositions du titre IV s'appliquent à la zone de protection de l'agriculture repérée par l'indice A au plan, elle comprend les secteurs Aa et Ab, ainsi que les bâtiments repérés par un cercle sur le plan de zonage.

ZONE A

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE A

Il s'agit d'une vaste zone à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, de la richesse du sol et du sous-sol.

Le secteur A se décompose de la manière suivante :

- deux sous-secteurs :
 - **Aa** correspondant au Domaine de Villeclare,
 - **Ab** correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration
- **des bâtiments repérés par un cercle sur le plan de zonage**, répertoriant les Mas, où le changement de destination est autorisé pour la création de gîtes, chambres et tables d'hôtes et ce, au titre de l'article R 123-12-2 du Code de l'Urbanisme.

La Zone A et ses sous-secteurs Aa, Ab et bâtiments précédemment cités sont soumis à des risques d'inondations.

Ils sont classés en **aléas fort, moyen, faible et complémentaire hydrogéomorphologique**, suivant des zones **B2 et B3, R0, R1 & R2** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumis à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

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

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Toute construction ou mouvement de sol dans les secteurs Aa (gisement archéologique).
- Les constructions à usage d'habitation dans le secteur Ab (dans un périmètre de protection de 200m depuis la station d'épuration) et autres que celles visées à l'article A 2.
- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et à usage de bureaux.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- Tout établissement ou toute activité non agricole, même à caractère non lucratif, dans un bâtiment existant ou à créer.
- Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs, socioculturels et sportifs.
- Les villages de vacances, hôtels, motels et installations touristiques.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, à l'exception du camping à la ferme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (mobile Home) telle que prévue aux articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les abris de fortune, les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sauf dans le secteur Ab, sont admis :

Les habitations, sous réserve :

- a) qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole ;
- b) que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante ;
- c) qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

Sauf dans le secteur Aa, sont admis :

1. Les habitations :

Sous les mêmes réserves qu'aux paragraphes a, b, c ci-dessus.

2. Le changement de destination (en gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes), les opérations de rénovation, de réhabilitation ou de restauration dans les bâtiments repérés par un cercle sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-12-2 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (notamment pour le Mas Colom cerné par la zone Nb), du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales. Aucune nouvelle construction autre que celles indiquées, n'est permise sur ces parcelles.

3. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

4. Les aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant un accès automobile suffisant et dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, d'enlèvement des ordures et objets encombrants, de brancardage...

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits. Tout prélèvement réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fera l'objet d'une déclaration auprès de la mairie conformément à l'article L 2224-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Les parcelles non étudiées devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le cas des eaux résiduaires, celles-ci doivent être, si la réglementation en vigueur l'exige, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent par conséquent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et ce, à la charge du pétitionnaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3. Réseaux divers

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

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements afin de prévoir leur enfouissement, après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur.

Il est à noter que le conseil municipal a institué à la charge des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une participation pour voirie et réseaux (P.V.R) en vue de financer en tout ou en partie la construction de voies nouvelles ou l'aménagement de voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de constructions nouvelles, conformément à l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

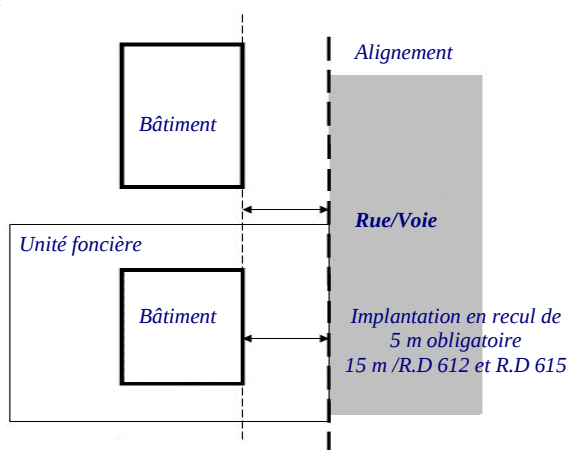
Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer selon le P.L.U.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la R.D 11.

De même pour les serres de culture, le recul est fixé à 15 mètres de l'emprise des voies départementales et à 5 mètres minimum des autres voies.



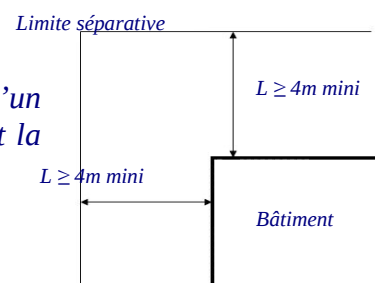
Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à usage d'habitation.

De même, les règles de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.

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



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 4 mètres.



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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

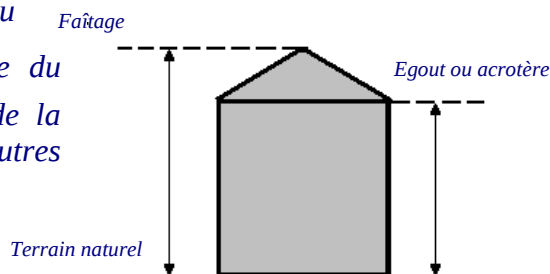
Sauf pour les secteurs classés en zone B2 par le PPRI (se reporter au règlement du PPRI).

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le terrain naturel ou sol naturel doit être regardé comme celui existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.



Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété (terrain en pente), la mesure de la hauteur au faîtage sera prise à partir du terrain naturel le plus bas.

2. Hauteur absolue :

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

- 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 8 mètres pour les **habitations**,

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Expression architecturale :

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage naturel ou urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

2. Formes :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et le milieu naturel.

a) Toitures : les terrasses inaccessibles sont interdites. Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.

Les pentes pourront être comprises entre 15 et 33%.

Toutefois, une pente supérieure peut être admise pour une construction en continuité ou une extension, si les toits existants dépassent ces pentes couramment utilisées et ce jusqu'à 36%.

b) Ouvertures : tendance verticale.

c) Ouvrages en saillie : Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction.

3. Matériaux :

- De toiture : tuile canal ou similaire, sauf pour les bâtiments d'exploitation.*
- De façade : pierres apparentes locales ou enduits jetés, talochés « léger ». Les placages décoratifs et imitations de matériaux sont interdits.*

4. Couleurs :

Seules les couleurs de type traditionnel sont autorisées pour les façades, évitant toutes couleurs criardes et violentes.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

5. Clôtures :

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention que les bâtiments principaux.

Les plans de clôtures et portails doivent être annexés à toute demande d'autorisation de construire.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut celui-ci ne peut excéder 0.20 m. au dessus du niveau du sol.

6. Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE VI

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Les dispositions du titre V s'appliquent à la zone de protection des milieux naturels, des sites et des paysages repérée par l'indice N au plan ; elle comprend les sous-secteurs Na et Nb.

ZONE N

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet de protections particulières au titre de la préservation des sites et de la qualité des espaces naturels, ainsi que de la prévention des risques naturels.

Le secteur N se décompose de la manière suivante :

- trois sous-secteurs :

- Na correspondant à une « zone d'activité verte » existante, du plan d'eau Sant Marti
- Nb correspondant à la ripisylve du fleuve Le Tech.
- Nc correspondant à une zone le long de la RD n°11

- une zone d'Espace Boisé Classé, au sud de la commune, repérée par le sigle E.B.C.

La Zone N et ses sous-secteurs Na et Nb sont soumis à des risques d'inondations.

Ils sont classés en **aléas fort, moyen, faible** et **complémentaire hydrogéomorphologique**, suivant des zones **B3** et **R0, R1, R2** dans le PPRI, approuvé le 29 octobre 2012, pouvant être soumis à prescription ou interdiction particulière (se reporter au règlement du PPRI).

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

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation du sol est interdite dans le secteur Nb, afin de préserver le corridor du Tech.
- Toute occupation ou utilisation du sol est interdite dans le secteur Na. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit, excepté pour les installations visées à l'article N 2.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C).
- Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins, ainsi que dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à un risque d'inondation, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, et après avis motivé des services compétents.
- Toute activité nouvelle autre que celle existante dans le sous-secteur Na.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article N 1, peuvent être admis :

- L'agrandissement mesuré des constructions légères existantes liées aux activités de loisirs déjà implantées, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
- 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 P.L.U, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- Des prescriptions techniques particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des autorisations comprises dans le périmètre figurant au zonage comme susceptible d'être soumis à risque d'inondation, après avis motivé des services techniques compétents.
- Enfin, des prescriptions techniques ou architecturales particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des autorisations concernant les constructions ou installations susceptibles d'être admises, afin d'assurer une correcte insertion dans le site.

SECTION II / CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits.

Tout prélèvement réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fera l'objet d'une déclaration auprès de la mairie conformément à l'article L 2224-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. **Pour le secteur Na l'assainissement autonome est autorisé.**

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Nuancier déposé en Mairie à consulter. Non règlementé.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.