

RÈGLEMENT D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

COMMUNE DE BOMPAS

DISPOSITIONS GENERALES : REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	i
RAPPEL DES REGLES NATIONALES APPLICABLES AU PLU	ii
DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONE	
ZONE U1	8
ZONE U2	13
ZONE AU1	18
ZONE AU2	25
ZONE AU3	29
ZONE AU4	33
ZONE AUS	38
ZONE A	42
ZONE N	47

RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOMPAS

RÈGLEMENT D'URBANISME DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOMPAS

Rappel des règles nationales applicables au PLU

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

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

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

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

a) les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

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

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,

- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec le document d'orientation d'objectif des schémas de cohérence territoriale (SCOT). En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles – le cas échéant – avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils doivent être compatibles avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU). Ils doivent être également compatibles avec le

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

2 – les autres lois :

- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,

- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,

- la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

- la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques,

- la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,

- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,

- la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,

- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives,

- la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt,

- la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,

- la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

- la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

- la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,

- la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 (loi Dalo) instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

- la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit,

- la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat,

- la loi n° 2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement,

- la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,

- la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,

- la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

- la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures,

- la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,

- la loi n° 2009-1503 du 8 décembre 2009 relative à l'organisation et à la régulation des transports ferroviaires et portant diverses dispositions relatives aux transports,

- la loi du 13 juillet 2010 relative au Grenelle 2 de l'environnement (loi portant engagement national pour l'environnement),

- la loi relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010,

- la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4 – Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines

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

- les zones à urbaniser

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

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

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

- les zones agricoles

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

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

- les zones naturelles et forestières

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

Le PLU de Bompas définit les zones suivantes :

• les zones urbaines qui comprennent :

- la zone U1 du centre-village,
- les zones U2 des quartiers péri-centraux du village,
- les zones U1e correspondant aux différentes zones d'activités économiques et commerciales.

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

- les zones AU1 sont les zones d'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux, ces zones comprennent :

- le AU1z (ZAC) destinées à l'urbanisation immédiate sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (à vocation essentiellement d'habitat),
- AU1 destinées à l'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (à vocation essentiellement d'habitat),
- AU1a destiné à de l'habitats avec la possibilité d'être en assainissement autonome,
- AU1e destinée à l'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à vocation d'activités économiques.
- AU1c destinée à l'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à vocation d'activités économiques et commerciales.

Les zones AU2 correspondant à une réserve foncière pour le développement urbain du village à long terme (après modification du PLU).

Les zones AU3 correspondent à urbanisation effective bloquée soit par le plan de prévention du risque inondation (PPRi), soit par des opérations d'ensemble. Ces zones peuvent convenir d'une extension très limitée de la surface bâtie voire la création d'un logement supplémentaire.

Les zones AU4 correspondent à urbanisation effective bloquée soit par le plan de prévention du risque inondation (PPRi), soit par des opérations d'ensemble. Ces zones peuvent convenir d'une extension très limitée de la surface bâtie.

Les zones AUS correspondant aux équipements sportifs de la commune.

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

• **les zones agricoles**

indiquées sur les plans de zonage en zones A ;

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

• **les zones naturelles**

indiquées sur les plans de zonage en zones N.

Les zones N sont des zones naturelles, non équipés, qui correspondent aux mas habités par des personnes ne relevant pas du régime agricole. Ces micros secteurs peuvent comprendre des extensions sous couvert du respect des dispositions du PPRi.

Les zones Nae correspondent à des zones naturelles dans lesquelles se trouvent une activité économique (ae). Le plus souvent ces zones sont en assainissement autonome et toute extension sera interdite.

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

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

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

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

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

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

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

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

Article 7 – Risques majeurs

Risque d'inondation

Dans les zones concernées par la servitude PMI, sont applicables les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation, et les servitudes résultant du PPRi de la zone inondable de la Têt et de la Basse approuvé par arrêté préfectoral du 10/11/2003.

Le PPRi est un document réglementaire ayant une valeur de servitude d'utilité publique opposable à tous les documents d'urbanisme (PMI). Il est annexé au PLU au titre de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme et s'impose à la délivrance des autorisations de construire.

Dans ue commune où un PPRi est approuvé, le règlement de ce dernier permet de s'opposer aux autorisations d'urbanisme en plus de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Sur tout terrain qui, du fait de sa situation, de la nature du sol ou d'autres éléments, comporte des risques, les demandes de construction ou d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à des conditions spéciales, ou refusées en se fondant sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les reculs indiqués dans le PPRi, mesurés à partir du haut des berges, doivent être correctement mentionnées dans le PLU :

- A. 100m pour la Têt,
- B. 15 m pour la Basse en zone IIc du PPRi,
- C. 50m pour la Basse en dehors de la zone IIc du PPRi,

- D. 50m pour l'agouille de l'Auque,
- E. 5m pour les autres cours d'eau.

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

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

Cours d'eau	Largeur de la bande	Observations
1 - Cours d'eau faisant l'objet de dispositions spécifiques :		Distance de part et d'autre de l'axe :
LA Basse	cf. PPRI	cf. PPRI
La Têt		100 mètres
		7,5 mètres
		10 mètres
2 - Autres cours d'eau permanents ou temporaires	5 mètres minimum à compter du haut des berges	

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

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

L'existence de risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Bompas a conduit à définir un seul type de zone :

- les zones faiblement exposées,

Risque incendie et feu de forêt

La commune de Bompas ne comprend pas d'espaces naturels boisés à risque. Sur l'ensemble du territoire communal, le risque d'incendie est inhérent à la présence importante de friches parfois en contact avec le bâti existant ou à venir. Celui-ci sera pris en compte par la commune avec des mesures de protection adaptées (notamment le débroussaillage) prévues par l'arrêté préfectoral du 14 avril 2008 et son article 12 qui définit les dispositions applicables en la matière sur le territoire des communes de la Plaine du Roussillon qui ne relèvent pas des dispositions prévues par le code forestier.

Article 12 / Avant la période à risque telle que définie à l'article 18 ci-après, les maires des communes ne relevant pas des dispositions prévues par le code forestier, devront veiller à ce que les terrains non bâtis situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximale de 50 mètres des habitations, dépendances, chantier, atelier, ou usine, soient entretenues et maintenues en

état débroussaillé par les propriétaires ou leurs ayant droit, afin de limiter les conséquences de la propagation.

Conformément aux articles L. 2212-2, L. 2212-4 et L. 2213-25 du code générale des collectivités territoriales, faute pour le propriétaire ou ses ayants droits d'effectuer les travaux d'entretien ci-dessus, le Maire de la commune concernée pourvoit d'office à leur exécution après mise en demeure non suivie d'effet du propriétaire du terrain et aux frais de celui-ci.

Dans le secteur des friches, la commune veillera particulièrement au développement de la cabanisation et de l'habitat temporaire qui constitue un risque important tant sur les départs potentiels de feux que sur la sécurité des personnes.

Article 8 – Adaptations mineures

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

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

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

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

Article 9 – Rappel réglementaire

Outre le régime du permis de construire (articles L.421-1 et R.421-1) et suivants du code de l'urbanisme), du permis d'aménager (articles L.421-2, L.442-1, L.424-6 et R.421-19 à 23a, R.424-2, R.424-17) et du permis de démolir (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à déclaration préalable, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

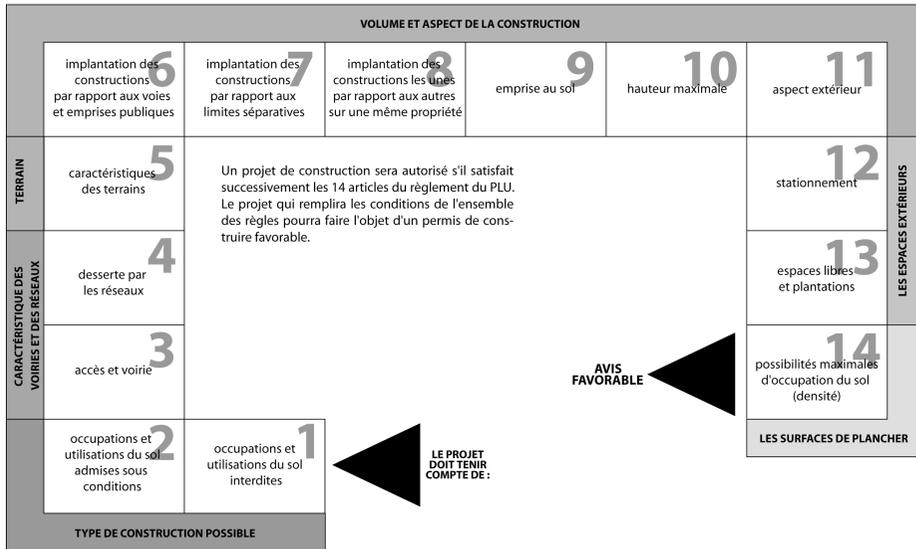
- **les murs** dont la hauteur est supérieure à 2 mètres (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 2 m²** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage,**
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;

- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes**¹ de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **l'installation d'éoliennes**² ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

¹ Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

² Les éoliennes sont assimilées à des constructions et installation d'intérêt public dès lors qu'elles sont raccordées au réseau public d'électricité.

COMMENT FONCTIONNE LE RÈGLEMENT ?



DISPOSITIONS GÉNÉRALES :
RÈGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

Articles 1 & 2 – Occupations et utilisations du sol

Il est fait référence à neuf destinations de constructions :

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

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation des sols

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

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

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

• Campings et stationnements de caravanes

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

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

• Habitations légères de loisirs – habitations mobiles de loisirs

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

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

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

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

• Antennes relais de radiotéléphonie mobile

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

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

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

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

• Casses automobiles

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

• Installations de stockage et traitements des déchets

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

• Affouillements et exhaussement des sols

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

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

Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux handicapés, piétons et véhicules sont interdits par le règlement du PPRi.

• Carrières

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

Dispositions applicables à certaines catégories de constructions

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

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

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

• PISCINES

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

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

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation et de recul (articles 6, 7 & 8) et ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol, sauf si elles dépassent du terrain naturel avec une tolérance pour l'épaisseur des margelles (< 0,15 m).

Les piscines couvertes et les locaux techniques des piscines sont soumis aux règles applicables aux constructions ; ils doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

• Abris de jardins et constructions légères

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

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

Sous réserve :

- du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, aux sites et espaces naturels protégés et aux servitudes d'utilité publique,
 - et dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- les équipements d'intérêt public réalisés par ou pour une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments

publics à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés en toutes zones du PLU.

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

Dispositions applicables aux constructions existantes en zones naturelles

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

Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (4 mètres), instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

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

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

• Accès sur voie à grande circulation

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

Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques correspondent à l'importance et à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération et permettre l'intégration des besoins liés à d'autres opérations dont elles assurent la continuité.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à comporter une aire ou une plate-forme de retournement conforme aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable & eau incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser

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

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

Dans les zones agricoles et naturelles

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

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage, forage, puits particulier peut être acceptée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage auprès de la Mairie et des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS), afin d'effectuer une analyse de la qualité d'eau conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

Assainissement eaux usées

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

Dans les zones urbaines et à urbaniser

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

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

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses Eaux Usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées.

Le réseau étant à système séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome en effectuant préalablement une étude hydro-pédologique à la parcelle permettant de déterminer la préconisation ainsi que le dimensionnement de la filière d'assainissement non collectif à mettre en place suivant la réglementation en vigueur, sous le contrôle du SPANC (service public d'assainissement non collectif).

Assainissement Autonome

- **Voir le SPANC (service public d'assainissement non collectif)**

Assainissement eaux pluviales

Dans les zones urbaines et à urbaniser

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Dans les zones agricoles et naturelles

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

Le fait générateur pour le raccordement au réseau Basse tension est le Permis de Construire ou déclaration préalable, le statut d'exploitant agricole ne dispense pas d'autorisation car le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle.

Ordures ménagères

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les lotissements et pour les groupes d'habitations, le ou les emplacements retenus des containers en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire ou de permis d'aménager. Les regroupements des containers individuels et l'usage des containers collectifs sont interdits sur le domaine public.

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

Article 5 – Caractéristiques des terrains

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

Dans les lotissements, la superficie des lots constructibles et leur découpage doivent répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

D'une manière générale, les découpages en lots doivent permettre une orientation bioclimatique du bâti.

Le règlement du PPRi annexé au PLU s'applique notamment pour les questions de superficies minimales.

Articles 6, 7 & 8 – Implantation des constructions

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

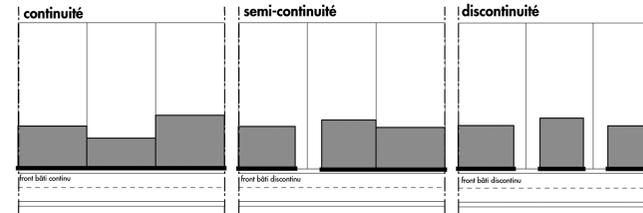
Rappels et définitions

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

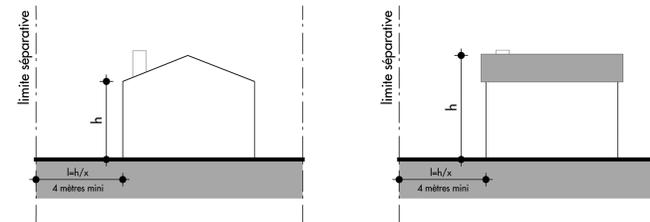
L'alignement est constitué selon les cas par :

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

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



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



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

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

Les constructions annexes peuvent être :

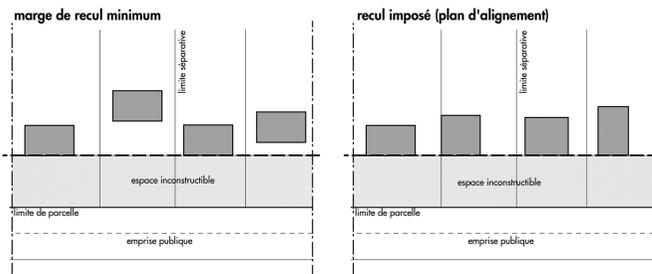
- des garages,
- des abris de jardin,
- des locaux techniques,
- des auvents, pergolas, etc.

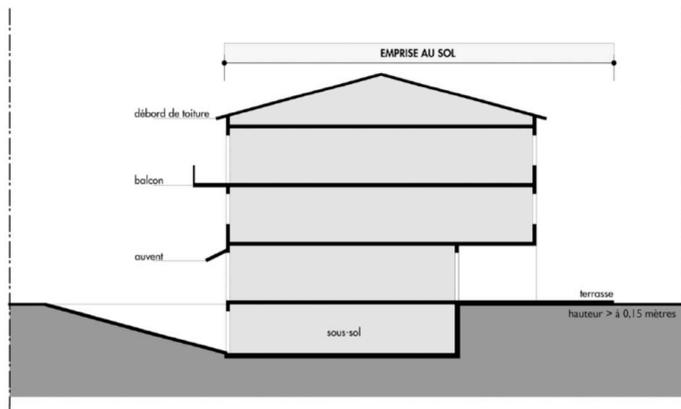
Ne sont pas compris dans les constructions annexes :

- les piscines.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels. Les terrasses dont la hauteur excède 0,15 m sont considérées dans l'emprise au sol.





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

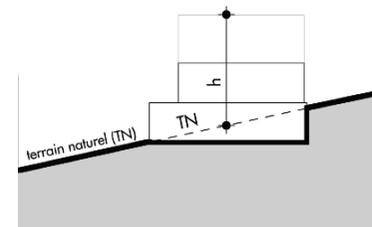
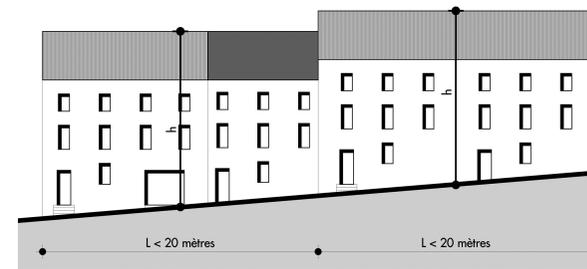
Article 10 – Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

La hauteur (absolue et relative) des constructions est mesurée à partir du niveau de la cote de référence du PPRi (sous-face de plancher), jusqu'à l'égout, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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



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

Article 11 – Aspect extérieur

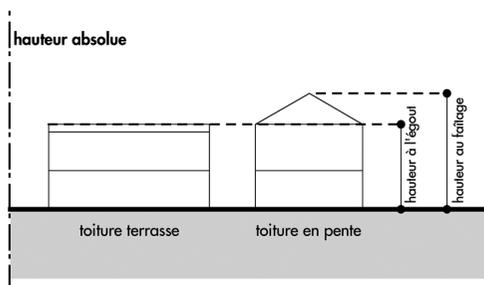
Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

- relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,
- choix intégré des procédés et produits de construction,
- chantiers à faibles nuisances,
- gestion de l'énergie,
- gestion de l'eau,
- gestion des déchets d'activités,
- entretien et maintenance,
- confort hygrothermique,
- confort acoustique,



- confort visuel,
- confort olfactif,
- conditions sanitaires,
- qualité de l'air,
- qualité de l'eau.

• **Implantation et orientation des constructions**

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

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

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

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

• **Clôtures**

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

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

La transparence des clôtures doit être de 80 %.

• **Volumétrie des bâtiments**

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

• **Façades**

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

• **Toitures et vérandas**

Les toits doivent être couverts avec des tuiles canal ou similaires. L'aspect général devra respecter une cohérence visuelle et architecturale.

Les toitures terrasses sont autorisées selon des règles particulières fonction des zones.

Les matériaux translucides et des pentes de toitures différentes pourront être admis pour les vérandas et les verrières sous réserve de leur bonne intégration avec le bâtiment existant.

• **Matériaux**

Les constructions doivent être conçues avec qualité.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers et les maçonneries non enduites sont interdits.

• **Polychromie**

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

• **Lignes électriques – climatiseurs**

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

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

• **Éléments bioclimatiques et énergies renouvelables**

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

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

• **Antennes et paraboles**

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

• **Édicules techniques**

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

Article 12 – Stationnement

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

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

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

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate (300 mètres), les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate (300 mètres), pour les places nécessaires qui lui font défaut.

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

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

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

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

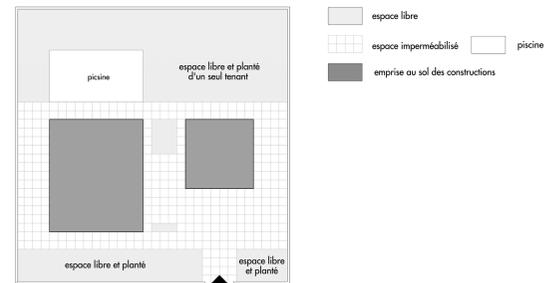
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,3 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Article 13 – Espaces libres et plantations

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

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



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

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Espaces boisés classés

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

Article 14 – coefficient d'occupation des sols

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

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE U.I.

La zone UI est concernée par les zones IIa et IIc du Plan de Prévention du Risque Inondation au titre de la servitude PMI.

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

Il existe un secteur UIe destiné aux activités économiques et commerciales.

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

ARTICLE I - U.I. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Pour UI

- Les constructions et installations à usage :
 - artisanal,
 - industriel,
 - agricole ou forestier,
 - les entrepôts commerciaux.

- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située en dessous du sol naturel.

- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2 de la zone U.I..

- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R443.4 et R 444 2b du Code de l'urbanisme.

- Les habitations mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit Code.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.

Dans la zone d'aléa très fort du PPRi qui concerne une partie de la zone UI, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Pour UIe

- Les activités agricoles ou forestières.

- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située en dessous du sol naturel.

- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2 de la zone U.I..

- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R443.4 et R 444 2b du Code de l'urbanisme.

- Les habitations mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit Code.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.

ARTICLE 2 - U.I. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Pour UI & UIe

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

- Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone.

- Afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, les remblaiements sont proscrits à l'exclusion de ceux indispensables pour assurer l'accès des piétons et des véhicules. Ils devront, dans ce cas, être limités au strict nécessaire.

Pour UIe

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent scrupuleusement les conditions cumulatives suivantes :
 1. – le logement doit répondre à un besoin de présence humaine en permanence (gardiennage...) en liaison directe avec l'activité,
 2. le logement ou la partie habitat doit être intégrée ou accolée au bâtiment d'activité avec une liaison interne,
 3. la surface de l'habitation ne doit pas excéder 60 m² SURFACE DE PLANCHER et représenter au plus 30 % du volume bâti total,
 4. le logement ou la partie habitat doit privilégier une orientation bioclimatique du bâti.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension mesurée d'une pièce d'une habitation individuelle, la hauteur de plancher (se référer au PPRi) pourra être adapté à celui de l'existant s'il existe au moins une pièce refuge au-dessus de la cote de référence (se référer au PPRi).

ARTICLE 3 - U.I. - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile mais également pour l'enlèvement des ordures ménagères. Il devra avoir une largeur minimale de 4 m.

Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut, tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 - U.I. - DESERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.

- d) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- e) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

ARTICLE 5 - U.I. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour la zone UI
NEANT

Pour la zone UIe
NEANT

ARTICLE 6 - U.I. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour la zone UI

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

Pour la zone UIe

Le recul des nouvelles constructions est fixé à 5 mètres des emprises du domaine public, ou du respect de l'alignement des constructions mitoyennes.

Pour les constructions existantes, le recul actuel doit être conservé.

ARTICLE 7 - U.I. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la zone UI

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

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

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre le point le plus haut et le niveau du terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Pour les limites séparatives arrière cette distance est portée à 4 m minimum.

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines.

Les constructions d'annexes (abris, garage etc...) de moins de 3,50 m de hauteur hors-tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 m.

Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Pour la zone UIe

Le recul des nouvelles constructions est fixé à 5 mètres des limites séparatives, ou du respect de l'alignement des constructions mitoyennes.

Pour les constructions existantes, le recul actuel doit être conservé. Toutefois, pour l'agrandissement de ces constructions existantes, des extensions sont possibles avec un recul ne pouvant être inférieur à 4m.

ARTICLE 8 - U.I. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 9 - U.I. - EMPRISE AU SOL

Il convient de se référer aux dispositions du PPRi.

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

ARTICLE 10 - U.I. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).

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

Toutefois, pour palier à l'aléa induit par l'inondation, cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13.50 m (exception faite des ouvrages techniques publics). Toutefois, pour palier à l'aléa induit par l'inondation, cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

ARTICLE 11 - U.I. - ASPECT EXTERIEUR

Pour U1 I - FORMES

a) - Toiture

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment. Toutefois, pour les équipements publics abritant des logements collectifs, les terrasses accessibles ou non sont autorisées sur la totalité du bâtiment.

- Pourcentage de la pente : 30 à 33 %

- Orientation de la pente :

Néant

b) - Ouvertures

Néant

c) - Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3, 25m à la dernière marche.

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

2 - MATERIAUX

- De toiture : tuile canal ou similaire.

-De façade : les placages décoratifs et imitations et de matériaux sont interdits.

De même sont interdites les constructions d'annexes, en bois, rondins ou autres matériaux ne correspondant pas au style local.

3 - COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter

Les teintes utilisées pour les façades doivent se rapprocher des tons traditionnels existants.

4 - CLOTURES

- Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

5 - ENERGIE RENOUEVELABLE

- 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.

Pour U1e

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

Pour les teintes, le nuancier est déposé en mairie.

Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

ARTICLE 12 – U.I. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cadre de groupements d'habitations, de lotissements ou de collectifs, le nombre de places de stationnements visiteurs doit être égal au nombre d'unités de logements. Dans tous les cas, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par unité de logement.

En sus, pour toute nouvelle opération (y compris individuelle), il sera prévu *a minima*, en domaine privatif, un emplacements de stationnement par unités de logements.

Pour les entreprises commerciales, artisans, bureaux et services et restaurant :

-il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement jusqu'à 50 m2 de surface de plancher.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain dans un rayon de 300 m, les places de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 13 - U.I. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 - U.I. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour UI & UIe

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

Pour les dispositions relatives au coefficient d'occupation des sols applicable en zone UI, il conviendra de se référer au PPRi.

Pour UIe, la surface de plancher pour l'habitation ne peut excéder 60 m².

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

ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U.2.

La zone U2 du PLU est concernée par les zones IIa, IIb, et IIc du PPRi au titre de la servitude PM1.

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

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

ARTICLE 1 - U.2. - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les activités artisanales, industrielles, les entrepôts commerciaux, les activités agricoles ou forestières.
- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Les habitations légères de loisirs et les habitations mobiles de loisirs.
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R 443.4, R 442.2b du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article 444.3b dudit Code.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.

ARTICLE 2 - U.2. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Le commerce de proximité à la condition que sa surface de vente n'excède pas 200 m² SURFACE DE PLANCHER.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère essentiellement résidentiel de la zone.
- Afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, les remblaiements sont proscrits à l'exclusion de ceux indispensables pour assurer l'accès des piétons et des véhicules. Ils devront, dans ce cas, être limités au strict nécessaire.

- Les opérations de logements dont l'assiette de l'opération excède 1ha, et dont la surface de plancher excède 1000 m² sont soumises, dans le cadre de l'opération, à une obligation de production de logements locatifs sociaux de 25 % de la surface de plancher totale.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension mesurée d'une pièce d'une habitation individuelle, la hauteur de plancher (se référer au PPRi) pourra être adapté à celui de l'existant s'il existe au moins une pièce refuge au-dessus de la cote de référence (se référer au PPRi).

ARTICLE 3 - U.2. - ACCES ET VOIRIE

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. Le passage devra être aménagé par le pétitionnaire. Il devra avoir une largeur minimale de 4 m.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasses ne doivent pas excéder 50 m de longueur et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut, tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 - U.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- b) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.
- f) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- g) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5 - U.2. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface des parcelles sera au minimum de 700 m² pour les divisions postérieures à la date d'approbation du PPRi, pour les terrains situés en zone IIb.

ARTICLE 6 - U.2. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX 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 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines.

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 des groupes d'habitations et des lotissements.

Dispositions applicables aux secteurs couverts par une orientation d'aménagement

Les zones *aedificandi* sont données par les schémas suivants.

Extrait des orientations d'aménagement

Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 7 - U.2. - 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 le point le plus haut et le niveau du terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et services publics.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitations et lotissements. Ces reculs peuvent être de 0m ou 4m.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Il en sera de même des constructions sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 m. Sur les parcelles d'une largeur comprise entre 10 et 16 m, les constructions pourront joindre une seule limite séparative aboutissant aux voies. Dans ce cas précis, le prospect en limite séparative pourra être ramené à 3m.

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

Les constructions d'annexes (abris, garages...) de moins de 3,50 m de hauteur hors-tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Dans tous les cas, les pompes à chaleur et autres climatiseurs ne devront pas être à distance inférieure à 4 mètres de la limite séparative.

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

Sans Objet

ARTICLE 9 U.2. - EMPRISE AU SOL

Pour les dispositions relatives à l'emprise au sol, il conviendra de se référer au PPRI.

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

ARTICLE 10 - U.2. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m (exception faite des ouvrages techniques publics).

La hauteur des constructions abritant des équipements publics, des équipements collectifs et des logements collectifs est à 12,00 m, exception faite de la mairie (secteur de la Maraîchère) à 13 mètres (hors tout).

La hauteur est mesurée à partir du niveau de référence du PPRI (aléa de plancher).

ARTICLE 11 - U.2. - ASPECT EXTERIEUR

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

I - FORMES

a) Toiture :

- Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment. Toutefois pour les équipements publics ou abritant des logements collectifs, les terrasses accessibles ou non sont autorisées sur la totalité du bâtiment.

- Pourcentage de la pente : 30 à 33 %

- Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie toutefois des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions isolées si elles ne nuisent pas à l'esthétique générale.

b) Ouvertures

Pas de stipulation particulière

c) Ouvrages en saillie

- Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3,25m à la dernière marche (hauteur prise à compter de la dernière marche).

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

2 - MATERIAUX

- De toiture : tuile canal ou similaire.

- De façade :. Les placages décoratifs et imitations de matériaux sont interdits.

De même sont interdites les constructions d'annexes, en bois ronds ou autres matériaux ne correspondant pas au style local.

3 - COULEURS

- Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 - CLOTURES

- Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements EDF/GDF, PTT, EAU ou autres devront être intégrés. Les plans des clôtures seront obligatoirement annexés à toute demande de permis de construire.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUEVELABLE

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 12 - U.2. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cadre de groupements d'habitations, de lotissements ou de collectifs, le nombre de places de stationnements visiteurs, doit être égal au nombre d'unités de logements.

En sus, pour toute nouvelle opération (y compris individuelle), il sera prévu, en domaine privatif, deux emplacements de stationnement par unités de logements.

Pour les entreprises commerciales, artisans, bureaux et services et restaurant :

-il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement jusqu'à 50 m2 de surface de vente pour les commerces et au-delà 2 places de stationnement.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif : il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de SURFACE DE PLANCHER.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain dans un rayon de 300 m, les places de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 13 - U.2. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - U.2. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les dispositions relatives au coefficient d'occupation des sols applicables en zone U2, il conviendra de se référer au PPRi.

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

ZONE AUI

CARACTERES DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de construction à usage d'habitations, de commerces, de bureaux ou de services et d'équipements publics tels que gendarmerie, équipements de superstructure pour personnes âgées et handicapées....

Il existe deux sous-secteurs AUIz dénommés la Grange (granja) et Camp d'en Barrera. Ils sont destinés à être urbanisés, sous la forme d'une opération d'ensemble intégrant la totalité de leur périmètre pour la Granja, et une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le Camp d'en Barrera. Ce secteur est voué à l'habitat résidentiel sous toutes ces formes (habitat individuel, habitat groupé, habitat collectif), ainsi que des équipements collectifs d'intérêt général, et d'éventuels commerces de proximité, des bureaux et des services. Pour le secteur du Camp d'en Barrera, les autorisations d'urbanisme seront soumis au régime des participations par le biais d'un Projet Urbain Partenarial.

Il existe un secteur AUIc destiné à l'urbanisation immédiate après réalisation des réseaux sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à vocation d'activités économiques et commerciales. Pour le secteur du Camp dels Ayguals, les autorisations d'urbanisme seront soumis au régime des participations par le biais d'un Projet Urbain Partenarial.

La zone AUI est concernée par les zones IIa et IIb du PPRi au titre de la servitude PMI.

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

ARTICLE I A.U.I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dispositions applicables aux secteurs AUI, AUIz

- Les constructions ou installation à usage :
 - agricole,
 - forestier,
 - artisanal,
 - industriel,
 - les entrepôts commerciaux,
- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les activités commerciales d'une surface de plancher supérieur à 100 m².
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R443.4 et R 442 b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.
- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de construction.

Dispositions applicables aux secteurs AUIc

- Les activités forestières.
- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R443.4 et R 442 b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs, ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.

ARTICLE 2 A.U.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Dispositions applicables aux secteurs AUI & AUIz

- Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.
- Les services de proximité, les bureaux sont admis (cabinet médical, infirmier...) sous réserve d'une intégration sans changement de destination (par exemple de logement vers service).
- Afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, les remblaiements sont proscrits à l'exclusion de ceux indispensables pour assurer l'accès des piétons et des véhicules. Ils devront, dans ce cas, être limités au strict nécessaire.
- Pour toute opération d'aménagement un dossier loi sur l'eau et milieux aquatiques approuvé par les services de l'Etat sera nécessaire.

- Les constructions à usage d'habitation seront assujetties à la prise en compte du risque d'inondation concernant le terrain à savoir :
Voir le règlement du PPRi

Dispositions applicables aux secteurs AUIz

- L'opération de ZAC (Granja) et l'aménagement du Camp d'en Barrera devront comprendre 35 % de logements locatifs sociaux du volume total de résidences produites. Pour le secteur du Camp d'en Barrera, les 35 % sont à apprécier sur l'ensemble de l'opération et ainsi dans l'ordre chronologique des futures autorisations d'urbanisme, lorsqu'un secteur comprendra plus ou moins de 35 % de LLS, les secteurs suivants s'adapteront pour respecter le volume indiqué.

Dispositions applicables au secteur AUIc

- Les constructions à usage d'habitation lié à l'hébergement dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité concernée (gardiennage...). Dans ce cas, ces constructions devront respecter scrupuleusement les conditions cumulatives suivantes :
 - I. – le logement doit répondre à un besoin de présence humaine en permanence (gardiennage...) en liaison directe avec l'activité,

2. le logement ou la partie habitat doit être accolée au bâtiment d'activité avec une liaison interne,
3. la surface de l'habitation ne doit pas excéder 80 m² SURFACE DE PLANCHER et représenter au plus 40 % du volume bâti total,
4. le logement ou la partie habitat doit privilégier une orientation bioclimatique du bâti.

Les constructions seront assujetties à la prise en compte du risque d'inondation concernant le terrain à savoir :

Voir le règlement du PPRi

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension mesurée d'une pièce d'une habitation individuelle, la hauteur de plancher (se référer au PPRi) pourra être adapté à celui de l'existant s'il existe au moins une pièce refuge au-dessus de la cote de référence (se référer au PPRi).

ARTICLE 3 A.U.1 - ACCES ET VOIRIE

Dispositions applicables à tous les secteurs

- 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 4 m.

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

- Toute construction et toute unité de logement doit donner sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles en impasses sont interdites. Toutefois des conditions différentes pourront être autorisées dans le cas de création de groupes d'habitations ou de déclarations préalables ou permis d'aménager, si ces voies répondent aux exigences des services de défense incendie, de la protection civile et au service propreté (ordures ménagères). Une raquette ou un "T" de retournement conforme à la réglementation en vigueur seront obligatoires, ces voies comporteront tous les équipements nécessaires pour intégrer à terme le Domaine Public.

- Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut, tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 A.U.1 - DESERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5 A.U.1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tous les sous secteurs

La superficie des parcelles sera au minimum de 700 m² pour les divisions postérieures à la date d'approbation du PPR et situées dans la zone IIb du PPRi qui ne concerne pas l'intégralité de la zone AU1.

Dispositions applicables aux secteurs AU1z

Les sous-secteurs AU1z doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de leur périmètre respectif et respectueuse du plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI).

ARTICLE 6 A.U.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions à tous les secteurs

I - 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 m.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements collectifs ou service public.

3 - Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4 - Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations, des lotissements et plus généralement des opérations d'ensemble.

5 - Les annexes du bâtiment principal, telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que piscines etc..., peuvent être implantées différemment, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

6 - Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 7 A.U.I. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables à tous les secteurs

1 - 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 le point le plus haut et le niveau du terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$).

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements publics d'intérêt collectif ou service public.

3 - Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations, lotissements et plus généralement dans le cadre d'une opération d'ensemble (notamment pour les sous-secteurs AUIz). Ces reculs peuvent être de 0m ; 0,50m ; 1m ; 1,50m ; 3m ; 3,50m ; 4m.

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

5 - Il en sera de même des constructions sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 m. Sur les parcelles d'une largeur comprise entre 10 et 14 m, les constructions pourront joindre une seule limite séparative aboutissant aux voies.

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

7 - Les constructions d'annexes (abris, garages ...) de moins de 3,50 m de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

8 - Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 8 A.U.I. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dispositions applicables à tous les secteurs

Sans objet

ARTICLE 9 A.U.I. - EMPRISE AU SOL

Dispositions applicables à tous les secteurs

Pour rappel, l'emprise au sol est de 26 300 m² pour l'ensemble de l'opération de la ZAC de la Granja (AUIz), et de 37 300 m² pour la ZAC du Camp d'en Barrera (AUIz). Pour la zone AUIc, l'emprise au sol est de 13 468 m².

Pour les dispositions relatives à l'emprise au sol en zone AUI, il conviendra de se référer au PPRI.

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

ARTICLE 10 A.U.I. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à tous les secteurs sauf AUIz et AUIc

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m (exception faite des ouvrages techniques publics), limitée à R+1 sous attique (aménagement du comble).

Dispositions applicables au secteur AUIz (la Granja)

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m (exception faite des ouvrages techniques publics), cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

La hauteur des bâtiments des équipements publics ne peut excéder 13 m hors tout.

Pour les constructions d'habitat individuel, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout et à R+1, cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

Dispositions applicables au secteur AUIz (Camp d'en Barrera)

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m (exception faite des ouvrages techniques publics), cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

La hauteur des bâtiments des équipements publics ne peut excéder 13m hors tout.

Dispositions applicables au secteur AUIc (Camp dels Ayguals)

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m (exception faite des ouvrages techniques publics), cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

ARTICLE 11 A.U.1. - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables à tous les secteurs à l'exception de AUIc

I - PRINCIPES GENERAUX

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

2 - FORMES

a) Toitures

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des secteurs AUIZ.

Pourcentage de la pente : 30 à 33 % et seront en tuile canal ou similaire.

b) Ouvertures

sans objet.

3 - COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 - CLOTURES

- Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Pour le secteur AUIz dénommé Granja, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUELABLE

Elles devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans être en saillie.

Dispositions applicables aux secteurs AUIc

I - EXPRESSION ARCHITECTURALE

Les constructions devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation. Les annexes (abris vélos, réserves etc...) devront être intégrés au bâtiment principal.

2 - FACADES

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons etc...).

Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes.

Les climatiseurs et autre pompes à chaleur devront être intégrées en toiture et non posées en saillie sur la façade.

3 - COUVERTURES

Les couvertures peuvent être :

- soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène,
- soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés amiante ciment, etc... Dans le cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar,
- soit en terrasse.

Les pentes pourront être comprises entre 15 % et 35 %.

Les terrasses inaccessibles et celles, accessibles, couvrant plus de la moitié du bâtiment, sont interdites.

4 - ENERGIE SOLAIRE

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

5 - CLOTURES

Hors aires de stationnement, les parcelles privatives devront être clôturées sur l'ensemble de leur périmètre.

Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide) les clôtures en limite des espaces collectifs (ou publics) seront constituées par une murette de 0,40m maximum de haut surmontée d'une clôture perméable de 1,60 de haut (80% de perméabilité requis).

Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements EDF, GDF et PTT devront être intégrés.

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées sur une hauteur maximale de 2m et devront avoir une perméabilité de 80% au moins.

ARTICLE 12 A.U.I. - STATIONNEMENT DE VEHICULES

Dispositions applicables à tous les secteurs à l'exception des AUIz

Dans le cadre de groupements d'habitations, de lotissements ou de collectifs, le nombre de places de stationnements visiteurs doit être égal au nombre d'unités de logements.

En sus, pour toute nouvelle opération (y compris individuelle), il sera prévu, en domaine privatif, deux emplacements de stationnement par unité de logements.

Pour les entreprises commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m2 de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement pour 50 m2 de salle de restaurant.

Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain dans un rayon de 300 m, les places de stationnement qui lui font défaut.

Dispositions applicables au secteur AUIz la Granja

Pour l'habitat individuel :

2 places de stationnements seront prévus à l'intérieur des parcelles.

1 place sera créée sur le domaine public par lot.

Pour l'habitat groupé individuel dans les macrolots « une place de stationnement sera prévue à l'intérieur de la parcelle, 1 place sera créée sur le domaine public par logement ».

Pour l'habitat collectif :

2 places par logement à trouver dans les domaines publics et privés.

Pour les équipements publics, équipements collectifs d'intérêt général :

Les stationnements seront à prévoir de manière suffisante en fonction de l'équipement.

Pour les entreprises commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m2 de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement pour 50 m2 de salle de restaurant.

Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

Dispositions applicables au secteur AUIz la Camp d'en Barrera

Pour l'habitat individuel & collectif :

2,5 places par logement à trouver dans les domaines publics ou collectifs et privés. Sur le domaine privé, seules les places non closes et ouvertes sur le domaine collectif ou public entreront dans le calcul décompte stationnement.

Pour les équipements publics, équipements collectifs d'intérêt général :

Les stationnements seront à prévoir de manière suffisante en fonction de l'équipement.

Pour les entreprises commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m2 de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement pour 50 m2 de salle de restaurant.

Pour les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins DEUX places de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

ARTICLE 13 A.U.I. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions applicables à tous les secteurs à l'exception des AUIz

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A.U.I. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dispositions applicables aux secteurs AUI (hors AUIz)

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,35 pour les constructions à usage d'habitation.

Le C.O.S. est fixé à 0,50 pour les constructions à usage commercial ou d'activité.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

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

Dispositions applicables aux secteurs AUIz

La surface de plancher est de 47 495 m2 pour le secteur de la Granja.

La surface de plancher est de 65 310 m2 pour le secteur du Camp d'en Barrera.

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

Dispositions applicables aux secteurs AUIc

La surface de plancher est de 33 670 m2 pour le secteur du Camp dels Ayguals.

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

ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE AU2.

La zone AU2 du PLU est concernée par la zone IIb du PPri au titre de la servitude PMI.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'habitation à court ou moyen terme après réalisation de tous les réseaux.

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

ARTICLE 1 A.U.2. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions à usage :
 - d'activité agricoles ou forestière,
 - commercial,
 - artisanal,
 - industriel
 - ou entrepôt commerciaux.
- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2 AU2.
- Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R 443.4, et R 444.2b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.
- Les opérations, dont l'assiette foncière est inférieure à Iha, feront l'objet de préconisations (notamment une superficie à de rétention nécessaire) par les services de la commune et de l'agglomération.

ARTICLE 2 A.U.2. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A.U.2. - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, des secours et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre de la réalisation de lotissements ou d'opération d'ensemble.

Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 A.U.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

a) Les aménagement réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.

- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5 A.U.2. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des parcelles sera au minimum de 700 m² pour les divisions postérieures à la date d'approbation du PPR.

ARTICLE 6 A.U.2. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite du domaine public soit en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 7 A.U.2. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 8 A.U.2. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 A.U.2. - EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation seront admises dans la limite d'un CES de 0.20.

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

ARTICLE 10 A.U.2. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres. Cette hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence du secteur considéré.

ARTICLE 11 A.U.2. - ASPECT EXTERIEUR

I - PRINCIPES GENERAUX

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

2 - FORMES

a) Toitures

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment. Toutefois, pour des équipements publics ou abritant des logements collectifs, les terrasses accessibles ou non sont autorisées sur la totalité du bâtiment.

Pourcentage de la pente : 30 à 33 %. Elles seront en tuile canal ou similaire.

b) Ouvertures

Sans objet.

3 - COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 - CLOTURES

- Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUVELABLE

Elles devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans être en saillie.

ARTICLE 12 A.U.2. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

2 places de stationnement sont obligatoires par lots.

ARTICLE 13 A.U.2. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A.U.2. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions nouvelles seront admises dans la limite d'un C.O.S. de 0,35.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

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

ZONE AU3

CARACTERE DE LA ZONE AU3

Les zones AU3 sont contraintes par les dispositions de la zone IIb du PPRI au titre de la servitude PMI.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'habitation à court ou moyen terme après réalisation de tous les réseaux. Cette zone est fortement contrainte puisqu'elle prend appui sur une opération d'ensemble. Il s'agit d'anciens noyaux durs ou d'espaces résiduels. Cette zone est également contrainte par les dispositions de la zone IIb du PPRI. L'urbanisation reste fortement limitée à 3 unités (3 logements) par secteur.

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

ARTICLE 1 A.U.3. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions à usage :
 - d'activité agricoles ou forestière,
 - commercial,
 - artisanal,
 - industriel
 - ou entrepôt commerciaux.
- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2 AU3.
- Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R 443.4, et R 444.2b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.
- Les opérations, dont l'assiette foncière est inférieure à 1ha, feront l'objet de préconisations (notamment une superficie à de rétention nécessaire) par les services de la commune et de l'agglomération.

ARTICLE 2 A.U.3. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les opérations sont possibles dans la mesure où il n'y a pas la création de plus de 3 unités de logement par secteur AU3.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A.U.3. - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, des secours et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre de la réalisation de lotissements.

Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 A.U.3. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

a) Les aménagement réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.

- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5 A.U.3. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des parcelles sera au minimum de 700 m² pour les divisions postérieures à la date d'approbation du PPR.

ARTICLE 6 A.U.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements collectifs ou service public.

3 - Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4 - Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations, des lotissements et plus généralement des opérations d'ensemble.

5 - Les annexes du bâtiment principal, telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que piscines etc..., peuvent être implantées différemment, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

6 - Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 7 A.U.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements publics d'intérêt collectif ou service public.

3 - Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations, lotissements et plus généralement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

4 - Il en sera de même des constructions sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 m. Sur les parcelles d'une largeur comprise entre 10 et 14 m, les constructions pourront joindre une seule limite séparative aboutissant aux voies.

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

6 - Les constructions d'annexes (abris, garages ...) de moins de 3,50 m de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

7 - Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 8 A.U.3. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 A.U.3. - EMPRISE AU SOL

Les constructions à usage d'habitation seront admises dans la limite d'un CES de 0.20.

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

ARTICLE 10 A.U.3. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m (hors tout).

ARTICLE 11 A.U.3. - ASPECT EXTERIEUR

I - PRINCIPES GENERAUX

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

2 - FORMES

a) Toitures

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment. Toutefois, pour des équipements publics ou abritant des logements collectifs, les terrasses accessibles ou non sont autorisées sur la totalité du bâtiment.

Pourcentage de la pente : 30 à 33 %, elles seront en tuile canal ou similaire.

3 - COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 - CLOTURES

- Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUVELABLE

Elles devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans être en saillie.

ARTICLE 12 A.U.3. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 13 A.U.3. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A.U.3. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions nouvelles seront admises dans la limite d'un C.O.S. de 0.35.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

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

ZONE AU4

CARACTERE DE LA ZONE AU4

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée avec des constructions essentiellement à usage d'activité. Aujourd'hui, les dispositions de la zone Ib du PPRI bloque l'urbanisation sur ces zones, mais permettent des extensions de bâtiments limitées.

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

ARTICLE 1 A.U.4. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2 AU4.
- Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R 443.4, et R 444.2b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.

ARTICLE 2 A.U.4. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Seules des extensions limitées des bâtiments sont possibles selon les conditions données par le règlement du PPRI.

Afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, les remblaiements sont proscrits à l'exclusion de ceux indispensables pour assurer l'accès des piétons et des véhicules. Ils devront, dans ce cas, être limités au strict nécessaire.

Les opérations, dont l'assiette foncière est inférieure à 1ha, feront l'objet de préconisations (notamment une superficie à de rétention nécessaire) par les services de la commune et de l'agglomération.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A.U.4. - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, des secours et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre de la réalisation de lotissements.

Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 A.U.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.

- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5 A.U.4. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet puisque les opérations nouvelles sont interdites en zone Ib.

ARTICLE 6 A.U.4. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements collectifs ou service public.

3 - Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4 - Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations, des lotissements et plus généralement des opérations d'ensemble.

5 - Les annexes du bâtiment principal, telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que piscines etc..., peuvent être implantées différemment, à une distance ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité.

6 - Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 7 A.U.4. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements publics d'intérêt collectif ou service public.

3 - Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations, lotissements et plus généralement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

4 - Il en sera de même des constructions sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 m. Sur les parcelles d'une largeur comprise entre 10 et 14 m, les constructions pourront joindre une seule limite séparative aboutissant aux voies.

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

6 - Les constructions d'annexes (abris, garages ...) de moins de 3,50 m de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

7 - Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 8 A.U.4. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 A.U.4. - EMPRISE AU SOL

Pour les dispositions relatives à l'emprise au sol applicable en zone AU4, il conviendra de se référer au PPRi.

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

ARTICLE 10 A.U.4. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m (hors tout).

ARTICLE 11 A.U.4. - ASPECT EXTERIEUR

I - PRINCIPES GENERAUX

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

2 - COUVERTURES

Les couvertures peuvent être :

- soit en tuiles canal ou similaire de teinte naturelle homogène,
- soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés amiante ciment, etc... Dans le cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar.

Les pentes pourront être comprises entre 15 % et 35 %.

Les terrasses inaccessibles et celles, accessibles, couvrant plus de la moitié du bâtiment, sont interdites.

3 - COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 - CLOTURES

- Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80 % (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUVELABLE

Elles devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans être en saillie.

ARTICLE 12 A.U.4. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 13 A.U.4. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A.U.4. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions nouvelles sont interdites.

Seules les extensions sont limitées, le plus souvent sur l'emprise du volume existant (en créant un étage supplémentaire dans la mesure du possible) ou à défaut, sans créer une SURFACE DE PLANCHER supérieure à 20 % de l'existant dans la limite de 0,35 pour l'ensemble du terrain d'assiette.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

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

ZONE AUS

CARACTERE DE LA ZONE AUS

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée avec des constructions essentiellement à usage d'activité sportive, touristique et récréative. Ces zones sont concernées par le PPRI qui impose son règlement.

Il existe deux sous-secteurs :

- le parc des sports ;
- la Halle aux sports.

Le secteur du parc des sports est concerné par l'interdiction de construction en zone d'aléa très fort du PPRI. Le sous-secteur de la Halle aux sports peut comprendre un centre d'hébergement liées aux activités sportives.

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

ARTICLE 1 A.U.S. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les habitations individuelles, industrielles, entrepôts commerciaux, artisanales.
- Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés aux articles R 443.7, R 443.4, et R 444.2b du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme, les habitations mobiles de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444.3b dudit code.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de construction ou de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ou tout autre ouvrage inhérent à la protection contre les risques.

Cette zone est concernée par l'interdiction de construction en zone d'aléa très fort pour la partie parc des sports.

ARTICLE 2 A.U.S. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

À l'exception d'un centre d'hébergement, seules des extensions limitées des bâtiments sont possibles selon les conditions données par le règlement du PPRI.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A.U.S. - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, des secours et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cadre de la réalisation de lotissements.

Dans toute la mesure du possible, les voiries nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. L'orientation de ces voies devra, autant que faire ce peut tenir compte du sens d'écoulement des eaux.

ARTICLE 4 A.U.S. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

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

Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Le réseau étant séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

b) Les Eaux Usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des Eaux Usées, après autorisation par l'autorité compétente en application de l'article L. 131-10 du code de la santé publique.

Eaux pluviales :

d) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, l'écoulement des Eaux Pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie ou le réseau collecteur des Eaux Pluviales.

- e) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- f) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des Eaux Usées est strictement interdit.

Réseaux divers :

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

ARTICLE 5 A.U.S. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir les dispositions du PPRi

ARTICLE 6 A.U.S. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements collectifs ou service public.

3 - Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

ARTICLE 7 A.U.S. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines et pour les équipements publics d'intérêt collectif ou service public.

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

4 - Les constructions d'annexes (abris, garages ...) de moins de 3,50 m de hauteur hors tout peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10m. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

5 - Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow windows, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

ARTICLE 8 A.U.S. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 A.U.S. - EMPRISE AU SOL

Voir les dispositions du PPRi

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

ARTICLE 10 A.U.S. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m (hors tout).

ARTICLE 11 A.U.S. - ASPECT EXTERIEUR

I - PRINCIPES GENERAUX

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

ARTICLE 12 A.U.S. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE 13 A.U.S. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A.U.S. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Un centre d'hébergement est autorisé sur le secteur de la Halle aux Sports avec une surface de plancher de 400 m².

Les autres constructions sont interdites hormis les locaux techniques, autres équipements collectifs. Sont interdits les autres constructions à usage d'hébergement.

Seules les extensions sont limitées, le plus souvent sur l'emprise du volume existant (en créant un étage supplémentaire dans la mesure du possible) ou à défaut, sans créer une SURFACE DE PLANCHER supérieure à 20 % de l'existant dans la limite de 0,35 pour l'ensemble du terrain d'assiette.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

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

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A.

Cette zone est fortement impactée par les dispositions des zones I, IB, ET IC du PPRI au titre de la servitude PMI.

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains. Seules les activités agricoles, forestières ou d'équipements publics ou collectifs sont autorisées.

Cette zone est fortement impactée par les dispositions du PPRI.

Ce secteur se conforme aux dispositions du R.123-7 du code de l'urbanisme.

La zone Ah qui correspond en fait à une zone habitée. Les constructions sont constatées, il s'agit le plus souvent d'anciennes constructions agricoles ou d'anciennes habitations isolées. Ces micros zones permettent exclusivement une extension très limitée et encadrée et selon les dispositions du PPRI.

Toute division de terrains est soumise à déclaration.

Le fait générateur pour le raccordement au réseau Basse tension est le Permis de Construire ou déclaration préalable, le statut d'exploitant agricole ne dispense pas d'autorisation car le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle.

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

ARTICLE 1 A - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2 A.
- Les constructions à usage d'activité artisanale industrielle, commerciale (sauf celle mentionnée à l'article 2 A) ou d'entrepôt,
- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les établissements soumis à autorisation ou 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 construire.
- Les campings prévus à l'article R 443.7 du Code de l'Urbanisme, à l'exception du camping à la ferme.
- Les caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, les habitations légères de loisirs, et toutes installations touristiques au titre des articles R 443.4, R 444.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de pneus usagés, de matériaux de construction ou de démolition.

Pour les micros zones Ah

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.

Toutes les constructions ou installations suivantes

- les entrepôts commerciaux,
- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités de bureau, et de service,
- les activités agricoles et forestières,
- les activités hôtelières et para hôtelières,
- les activités de commerces.

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

- Les habitations ou constructions 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 direct et suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
- c) qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.

- 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 le matériel nécessaire à l'exploitation.

- Les commerces de détails liés à l'exploitation agricole sont permis dans la mesure où la vente est réalisée sur le domaine agricole et sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

- Toute division de terrains est soumise à déclaration.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

Le fait générateur pour le raccordement au réseau Basse tension est le Permis de Construire ou déclaration préalable, le statut d'exploitant agricole ne dispense pas d'autorisation car le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle.

Pour les micros zones Ah

- Les habitations ou constructions sous réserve :

- a) qu'elles soient existantes et occupées,
- b) qu'il ne s'agisse pas de ruine, à l'exception d'une construction endommagée après un sinistre (lié au risque inondation ou non).
- c) dans le respect de la volumétrie existante, majorée d'une extension de 50 m² au sol. Il y a la possibilité de créer un étage supplémentaire (en R+1) notamment pour des raisons de mise en sécurité au regard du risque inondation. Cet étage pourra prendre sur la totalité du bâtiment existant.
- d) qu'il n'y ait pas la création d'un logement supplémentaire.
- e) du respect des dispositions du PPRi.

- Toute division de terrains est soumise à déclaration.

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

En cas d'extension mesurée d'une pièce d'une habitation individuelle, la hauteur de plancher (se référer au PPRi) pourra être adapté à celui de l'existant s'il existe au moins une pièce refuge au-dessus de la cote des PHE.

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

- Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le fait générateur pour le raccordement au réseau Basse tension est le Permis de Construire ou déclaration préalable, le statut d'exploitant agricole ne dispense pas d'autorisation car le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle.

Alimentation en eau potable,

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

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

1-Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable, ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation de l'article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2-Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau en application de l'article L. 1321-7 du code de la santé publique.

Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Assainissement Autonome

Travaux de réalisation et de réhabilitation des installations non collectif :

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

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

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

Contrôle des installations :

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

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

Entretien :

Le propriétaire devra réaliser les entretiens nécessaires sur son installation d'assainissement non collectif. Ces entretiens sont généralement prescrits par l'installateur du système.

Il est recommandé d'effectuer une vidange de la fosse toutes eaux tous les 4 ans.

Traitement des matières de vidange :

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

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

- nom ou raison sociale et adresse du vidangeur ;
- adresse de l'immeuble où est située l'installation vidangée ;
- le nom de l'occupant ou du propriétaire ;
- la date de la vidange ;
- les caractéristiques, la nature et la quantité de matières vidangées ;
- le lieu où les matières de vidange seront transportées en vue de leur élimination.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, les remblaiements sont proscrits à l'exclusion de ceux indispensables pour assurer l'accès des piétons et véhicules. Ils devront, dans ce cas, être limités au strict nécessaire.

Toute division de terrains est soumise à déclaration.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m. de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les tunnels plastiques à 5 m de l'emprise de ces mêmes voies.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

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 le point le plus haut et le niveau du terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L=H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas d'habitations groupées dans les mas, ainsi un bâtiment pourra être adossé sur un bâtiment existant ou un mur existant de hauteur sensiblement équivalente en limite séparative sur un fond voisin.

Cependant, tout abri pour station de pompage d'une superficie maximale de 10 m² pourra être construit en limite séparative, si la hauteur est inférieure à 3 m.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PARCELLE.

NEANT

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Pour les dispositions relatives à l'emprise au sol de la zone A, il conviendra de se référer au PPRi.

Les équipements publics, les équipements collectifs et les installations d'intérêt général ayant une fonction collective sont admis dans la limite d'une emprise au sol de 50 % dans la zone IIa et IIc, 30% dans la zone IIb, 20% dans la zone IIc du PPR.

Pour la zone Ah

- l'emprise au sol du bâti existant plus 50 m²,
- sous réserve des dispositions du PPRi,

ARTICLE 10 A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 m pour habitations
- 13 m pour les bâtiments agricoles.
- 10,50 m pour les équipements publics, collectif ou service public.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

I - PRINCIPES GENERAUX

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

2 - FORMES

a) - Toiture

Les terrasses inaccessibles ou celle couvrant plus de la moitié du bâtiment sont interdites.

- Pourcentage de la pente : 30 à 33 %

- Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions isolées si elles ne nuisent pas à l'esthétique générale.

Toutefois, les terrasses accessibles ou non peuvent être autorisées sur la totalité du bâtiment.

b) Ouvertures

Sans objet

c) Ouvrages en saillie

- Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

3 - MATERIAUX

De toiture : tuile canal ou similaire, sauf pour les bâtiments d'exploitation.

De façade : les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits.

De même, sont interdites les constructions d'annexes en bois, rondins ou autres matériaux ne correspondant pas au style local.

4 - COULEURS

- Nuancier déposé en Mairie à consulter
- Couleur blanche interdite

5 - CLOTURES

- * Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80% (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements EDF/GDF, PTT, EAU ou autres devront être intégrés. Les plans des clôtures seront obligatoirement annexés à toute demande de permis de construire.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

6 - ENERGIE RENOUVELABLE

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation ornementale devra permettre l'intégration des constructions au paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les constructions nouvelles seront admises dans la limite d'un C.O.S. de 0.35.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

Toutefois, la SURFACE DE PLANCHER globale attribuée à l'habitation sera limitée à 150 m² maximum.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N.

Il s'agit d'une zone naturelle de protection renforcée. Cette zone n'est pas équipée et n'a aucune vocation à l'être.

Il existe plusieurs sous secteurs :

Il existe des micros zones Nae qui correspondent à un constat d'entreprises (activité économique, artisanale) implantée en pleine zone agricole. Ces constructions doivent respecter les dispositions sur l'assainissement autonome. Les extensions sont très limitées et encadrées et devront se conformer aux dispositions du PPRI.

Il existe des zones Nep qui correspondent à des équipements publics. Le plus souvent il s'agit d'équipement d'infrastructure (bassin de rétention, parcours sportif, champs d'expansion des crues...).

Cette zone est fortement impactée par les dispositions des zones I, Ib, et Ic du PPRI au titre de la servitude PMI.

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

ARTICLE I N - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Pour toutes les zones N

- Les caves, garages en sous-sol et d'une manière générale toute construction située au-dessous du niveau du sol naturel.
- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- Les campings prévus à l'article R 443.7 du Code de l'Urbanisme.
- Les caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, les habitations légères de loisirs, et toutes installations touristiques au titre des articles R 443.4, R 444.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de pneus usagés, de matériaux de construction ou de démolition.

Pour les micros zones Nae

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.

Toutes les constructions ou installations suivantes

- les logements ou toute autre construction à usage d'habitation,
- les entrepôts commerciaux,
- les activités industrielles,
- les activités agricoles et forestières,
- les activités hôtelières et para hôtelières,
- les activités de commerces.

Pour les zones Nep

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutes les constructions ou installations suivantes

- les logements ou toute autre construction à usage d'habitation,
- les entrepôts commerciaux,
- les activités industrielles,
- les activités artisanales,
- les activités de bureau, et de service,
- les activités agricoles et forestières,
- les activités hôtelières et para hôtelières,

- les activités de commerces.

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

Pour les dispositions relatives aux hauteurs de plancher dans chaque zone, il conviendra de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation.

Pour la zone Nae

Les activités artisanales et de services existantes, sous réserve :

- D'être existantes et en activité,
- Que toutes les mesures de préventions et de protections soient prises pour faire face à l'aléa inondation,
- Qu'elles ne fassent pas l'objet d'une extension supérieure à 10 % du bâtiment déjà construit,
- Qu'elles respectent les dispositions du PPRi.

Pour la zone Nep

Les affouillements et mouvements de terre sont autorisés dans le cadre des dispositifs de rétention et de compensations des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

En cas d'extension mesurée d'une pièce d'une habitation individuelle, la hauteur de plancher (se référer au PPRi) pourra être adapté à celui de l'existant s'il existe au moins une pièce refuge au-dessus de la cote des PHE.

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

- Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

- Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable,

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

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

1-Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable, ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation de l'article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2-Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau en application de l'article L. 1321-7 du code de la santé publique.

Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Assainissement Autonome

Travaux de réalisation et de réhabilitation des installations non collectif :

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

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

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

Contrôle des installations :

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

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

Entretien :

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

Traitement des matières de vidange :

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

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

- nom ou raison sociale et adresse du vidangeur ;
- adresse de l'immeuble où est située l'installation vidangée ;
- le nom de l'occupant ou du propriétaire ;
- la date de la vidange ;
- les caractéristiques, la nature et la quantité de matières vidangées ;
- le lieu où les matières de vidange seront transportées en vue de leur élimination.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, les remblaiements sont proscrits à l'exclusion de ceux indispensables pour assurer l'accès des piétons et véhicules. Ils devront, dans ce cas, être limités au strict nécessaire.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m. de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

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 le point le plus haut et le niveau du terrain naturel sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L=H/2$).

Cependant, tout abri pour station de pompage d'une superficie maximum de 10 m² pourra être construit en limite séparative, si la hauteur est inférieure à 3 m.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PARCELLE.

NEANT

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Les extensions au sol seront limitées.

Pour la zone Nae

- l'emprise du bâti existant plus une extension de 10 %,
- sous réserve des dispositions du PPRi.

Pour la zone Nep

- Les équipements publics, les équipements collectifs et les installations d'intérêt général ayant une fonction collective sont admis dans la limite d'une emprise au sol de 50 % dans la zone I, 30% dans la zone Ib, 20% dans la zone Ic du PPR.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 m pour habitations.
- 10,50 m pour les bâtiments d'activité.
- 10,50 m pour les équipements publics, collectif ou service public.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Pour toutes les zones

I - PRINCIPES GENERAUX

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

Pour la zone N

I - FORMES

a) - Toiture

Les terrasses inaccessibles ou celle couvrant plus de la moitié du bâtiment sont interdites.

- Pourcentage de la pente : 30 à 33 %

- Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions isolées si elles ne nuisent pas à l'esthétique générale.

Toutefois, les terrasses accessibles ou non peuvent être autorisées sur la totalité du bâtiment.

b) Ouvertures

Tendance verticale.

c) Ouvrages en saillie

- Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

2 - MATERIAUX

De toiture : tuile canal ou similaire, sauf pour les bâtiments d'exploitation.

De façade : les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits.

De même, sont interdites les constructions d'annexes en bois, rondins ou autres matériaux ne correspondant pas au style local.

3 - COULEURS

- Nuancier déposé en Mairie à consulter

- Couleur blanche interdite

4 - CLOTURES

* Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80% (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements EDF/GDF, PTT, EAU ou autres devront être intégrés. Les plans des clôtures seront obligatoirement annexés à toute demande de permis de construire.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUVELABLE

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Pour la zone Nae

I - FACADES

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons etc...).

Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes.

Les climatiseurs et autre pompes à chaleur devront être intégrés en toiture et non posées en saillie sur la façade.

2 - COUVERTURES

Les couvertures peuvent être :

- soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène,
- soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés amiante ciment, etc... Dans le cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar.

Les pentes pourront être comprises entre 15 % et 35 %.

Les terrasses inaccessibles et celles, accessibles, couvrant plus de la moitié du bâtiment, sont interdites.

3 - COULEURS

- Nuancier déposé en Mairie à consulter

- Couleur blanche interdite

4 - CLOTURES

* Les clôtures éventuelles auront une perméabilité d'au moins 80% (pourcentage de vide). Leur hauteur maximale est limitée à 2 m qu'elles soient implantées en limite du domaine public ou privé.

- Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements EDF/GDF, PTT, EAU ou autres devront être intégrés. Les plans des clôtures seront obligatoirement annexés à toute demande de permis de construire.

- Ces clôtures devront correspondre aux exigences d'esthétique et de sécurité routière, notamment de visibilité aux carrefours.

5 - ENERGIE RENOUVELABLE

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou activités artisanales doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation ornementale devra permettre l'intégration des constructions au paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les constructions nouvelles seront admises dans la limite d'un C.O.S. de 0.35.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les équipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective.

