



ville de
Toulouges.
pau i treva

MODIFICATION SIMPLIFIEE 2

COMMUNE DE TOULOUGES



RÈGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 18 décembre 2007
Modification 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2008
Modification 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2011
Révision simplifiée approuvée le 4 juin 2013
Modification simplifiée 1 approuvée 5 février 2014
Modification simplifiée 2 - approuvée

PLAN LOCAL
D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p 3

TITRE II : LES ZONES URBAINES p 5

CHAPITRE I : ZONE U1 p 5

CHAPITRE II : ZONE U2 p 9

CHAPITRE III : ZONE : U3 p 13

TITRE III : ZONES À URBANISER p 17

CHAPITRE IV : ZONE AU1 p 17

CHAPITRE V : ZONE AU2 p 23

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES** p 25

CHAPITRE VI : ZONE A p 25

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES** p 29

CHAPITRE VII : ZONE N p 29

COMMUNE DE TOULOUGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

oOo

REGLEMENT

- TITRE I.** DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II.** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III.** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
- TITRE IV.** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V.** DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
- ANNEXE:** LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

TITRE I.

=====

DISPOSITIONS GENERALES

=====

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des règles générales du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

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

Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

Reste applicable l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme qui énonce :

" Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ".

Les articles L.110 ,L. 111-1.1, L. 111-9, L.111-10, L.121-1, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'appliquent également.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les documents correspondants.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N).

1. - Dans les zones urbaines (U), la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions nouvelles. Les dispositions du Titre II du présent règlement s'y appliquent.

Ces zones sont les suivantes :

a) la zone centrale de construction dense en ordre continu repérée par l'indice U1 au plan au 1/2000e.

b) la zone de construction récente (depuis la deuxième moitié du XXe Siècle), à vocation d'habitat repérée par l'indice U2 au plan au 1/2000e.

c) la zone d'activités spécialisées repérée par l'indice U3 au plan.

2. – Dans les zones à urbaniser (AU) s'appliquent les dispositions du titre III
Ces zones sont les suivantes

AU1 : où l'ouverture à l'urbanisation est immédiate

AU2 : où l'ouverture à l'urbanisation sera ultérieure et sera issue d'une modification (ou révision simplifiée) du plan local d'urbanisme

3. – Dans les zones agricoles (A) s'appliquent les dispositions du titre IV

4. – Dans les zones naturelles (N) s'appliquent les dispositions du titre V

Le parc de Clairfont, bénéficiant de la protection particulière des espaces boisés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) en fait partie.

5. - Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements :

On distingue les lotissements de :

- Moins de 10 ans : les règles des lotissements prévalent sur les règles du P.L.U.
- Plus de 10 ans : application de la loi du 6/01/86 modifiée par la loi du 5/01/88 applicable par décret le 8/07/88 :

Cf. article L.315-2-1 : "Lorsqu'un P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis soit, les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique ..."

Il est précisé toutefois qu'aucun lotissement de plus de dix ans n'a conservé ses règles sur le territoire communal.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

Z O N E U 1

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

ARTICLE 1 U1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1 - Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisations ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf ceux indiqués à l'article U1 2.

2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.

3 - L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux alinéas b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

5 - Les industries et lotissements industriels.

6 – Les entrepôts commerciaux.

7 – L'artisanat provoquant des nuisances (conflits d'usage, odeurs, trépidations, bruits) avec les résidences voisines.

8 - Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

9 – Les activités agricoles.

ARTICLE 2 U1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les constructions portant sur les installations classées soumises à autorisation 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 et qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidations, odeur, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U1 : ACCES ET VOIRIE.

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

ARTICLE 4 U1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Desserte en eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

ARTICLE 5 U1 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

ARTICLE 6 U1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

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

Dans le cas de projet intéressant la totalité d'un îlot ou plusieurs îlots, la construction, indépendamment de l'alignement d'origine est autorisée.

ARTICLE 7 U1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Le long de la rue, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, en ordre continu.

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

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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 ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/3$).

Enfin, des constructions annexes du bâtiment principal, peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance de celle-ci ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur la limite séparative.

Les piscines, ainsi que leur local technique, peuvent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE 8 U1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

NEANT

ARTICLE 9 U1 : EMPRISE AU SOL.

NEANT

ARTICLE 10 U1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres hors tout.

Aucune construction, hormis les bâtiments publics, ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.

3 - Hauteur relative :

Néant

Disposition particulière :

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

ARTICLE 11 U1 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Des dispositions particulières s'appliquent aux bâtiments publics.

Dispositions générales ne s'appliquant pas aux bâtiments publics

Les toitures 'terrasses' sont interdites. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal rouge. La pente du toit est perpendiculaire à la voie. Elle est de l'ordre de 30% à 33%. Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 m en saillie. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les murs.

Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments (PPM).

Les toitures terrasses sont admises en dehors du périmètre de protection des monuments (PPM).

Les façades seront de préférence laissées en pierres apparentes dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux si celle-ci est de bonne qualité. Les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres. Sinon les façades seront enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée. Consulter le nuancier déposé en Mairie. Les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

Les ouvertures seront de tendance verticale. Les menuiseries seront en aluminium laqué ou en bois peint. Les contrevents seront réalisés en bois à lames verticales, sans barre ni écharpe.

Les garde-corps doivent être en fer à barreaux verticaux droits ou torsadés. Les barres d'appui doivent être en fer plat.

Dispositions particulières ne s'appliquant qu'aux bâtiments publics

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, soit utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

Solution de base.

a) Matériaux apparents en façade

Nature: enduit, ou construction de type traditionnel en galets, cayroux et briques.

Couleurs: voir palette de couleurs déposée en mairie.

b) Menuiseries

Les volets peuvent être en bois pleins à lamelles verticales, sans barre ni écharpe ou en alu ou PVC

Couleurs: En harmonie avec l'enduit des façades.

c) Toitures

Forme: pente de 30 à 33 %

Nature: tuiles canal ou à emboîtement grandes ondes ou romanes,

Couleur: rouge ou vieilles

Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments (PPM).

Les toitures terrasses sont admises en dehors du périmètre de protection des monuments (PPM).

d) Clôtures

Trois possibilités :

- un mur bahut de 0,40 m de hauteur, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive et n'excédant pas 1,80 m de hauteur,

- un mur ne dépassant pas 1 mètre de hauteur et doublé d'une haie vive ne dépassant pas 1,80 m de hauteur,

- un mur plein ne dépassant pas 1,80 m de hauteur à la condition qu'il présente des motifs architecturaux susceptibles de rompre sa monotonie (mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux etc...),

Couleur et enduits en harmonie avec ceux des façades.

e) Constructions

Sont interdits :

- les constructions type tour circulaire,

- les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées.

La hauteur du sous-sol ne peut excéder 2,20 m sous plafond.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux en fer, barres d'appui en fer plat.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter : l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental de l'Architecture, le C.A.U.E

ARTICLE 12 U1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Disposition générale :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur:

- soit, à réaliser directement sur le terrain lui appartenant dans un rayon de 200 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,

- soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 200 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,

- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200 mètres maximum pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après,

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation: une place de stationnement ou de garage par logement sauf pour les logements sociaux dans le cadre d'une réhabilitation.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire (médical...) : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors-oeuvre

c) Pour les restaurants: une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

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

e) Dans le cadre de la réhabilitation d'un local à vocation commerciale il ne sera pas exigé de place de stationnement.

ARTICLE 13 U1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2 - Les constructions et installations doivent respecter les agouilles, les ripisylves, les haies ou tout autre éléments naturels remarquables répertoriés par le plan de zonage

1/5000^{ème}. Ces éléments écologiques sont à respecter au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de COS dans ces secteurs pour les équipements collectifs d'intérêt général.

CHAPITRE II

Z O N E U 2

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

ARTICLE 1 U2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1 - Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2 U2.

2 - Les garages collectifs de caravanes.

3 - Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443.4 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5 - L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes 2 et 3 de l'article R 444.3 du Code de l'Urbanisme.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.

7 - Les lotissements industriels ou d'activités (artisanat).

8 – Les hangars, dépôts ou tout autre bâtiment à usage de stockage, hormis ceux nécessaires au stockage des véhicules légers particuliers.

9 – Les entrepôts commerciaux

10 – Les activités agricoles

11 – Toutes constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la bande des 650 mètres de la ligne à grande vitesse

ARTICLE 2 U2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1 - La modernisation et l'extension des installations classées (sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées).

2 - La construction d'une habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance ou au gardiennage des équipements sportifs, est autorisée.

3 - Les constructions portant sur les installations classées soumises à autorisation 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.

4 - Les constructions portant sur les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Dispositions applicables aux constructions (hors équipements collectifs d'intérêt général) comprises dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune

- Remblais interdits,
 - Voies de desserte à coller au terrain naturel,
 - Clôture perméable à 80% minimum,
 - Mise hors d'eau à terrain naturel + 0,70m ou 0,20m de plus que la cote des plus hautes eaux
- Coefficient d'emprise au sol maximum de 0,30
 - Pour les établissements recevant du public (ERP), si le plancher ne peut être TN + 0,70m, il pourra être ramené à TN + 0,20m. dans ce cas, un refuge au-dessus des plus hautes eaux doit être créé. Ce refuge sera accessible en permanence par l'intérieur du bâtiment et devra présenter une surface minimum de 0,50m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge devra donner accès sur l'extérieur (fenêtre en façade, balcon, terrasse non couverte...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U2 : ACCES ET VOIRIE.

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

ARTICLE 4 U2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Desserte en eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau séparatif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public.

3 - Autres réseaux : E.D.F. - P.T.T. - GAZ

Toute construction ou ensemble de constructions doit être raccordée aux divers réseaux publics existants (E.D.F. - P.T.T. - GAZ).

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 5 U2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

ARTICLE 6 U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Toutefois ces

dispositions ne s'appliquent pas à la création de parkings communaux ainsi qu'à la création de bâtiments publics et leurs annexes.

2 - 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.

3 - Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Les annexes du bâtiment principal, telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas ainsi que les piscines, 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.

4 - Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

5 - 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 U2 : 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 ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : $(L > H/2)$. Les constructions pourront joindre la limite séparative aboutissant à la voie, côté parcellaire le plus étroit, lorsque l'application de la règle ci-dessus n'autoriserait que des constructions de moins de 10 mètres de façade. Les deux limites pourront être jointes lorsque la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 12 mètres.

2 - Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte d'implantations différentes sur le terrain concerné ou les terrains avoisinants, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations, de lotissements, et de bâtiment public afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

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

4 - Enfin, les constructions annexes du bâtiment principal, telles que barbecues, abris bois, abris jardin, garage, terrasse couverte, auvent, véranda, pergolas peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance de celle-ci ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative, et 20,00m² de surface hors œuvre brute.

Les piscines, ainsi que leur local technique, peuvent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

5 - Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

6 – Toutefois, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dans le cadre de création de parkings communaux. Des dispositions particulières pourront être proposées pour l'implantation d'édifices publics.

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 U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

NEANT

ARTICLE 9 U2 : EMPRISE AU SOL.

Pour les constructions soumises à un risque d'inondation (avéré par la carte des risques), l'emprise au sol ne pourra excéder 30% risque faible.

ARTICLE 10 U2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres hors tout. Dans les sous-secteurs U2a, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres hors-tout

3 - Hauteur relative :

Néant.

ARTICLE 11 U2 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes généraux

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ni à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales. Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

2-Dispoitions particulières

Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites à l'intérieur du périmètre de protection des monuments (PPM).

Les toitures terrasses sont admises en dehors du périmètre de protection des monuments (PPM).

Dans les sous-secteurs U2a, les toitures terrasses sont admises.

3-clôtures

Trois possibilités :

- un mur bahut de 0,40 m de hauteur, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive et n'excédant pas 1,80 m de hauteur,

- un mur ne dépassant pas 1 mètre de hauteur et doublé d'une haie vive ne dépassant pas 1,80 m de hauteur,

- un mur plein ne dépassant pas 1,80 m de hauteur à la condition qu'il présente des motifs architecturaux susceptibles de rompre sa monotonie (mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux etc...),

Couleur et enduits en harmonie avec ceux des façades.

ARTICLE 12 U2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même, excepton faite des "logements aidés".

ARTICLE 13 U2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces verts communs et les espaces piétonniers doivent être plantés afin d'assurer la continuité entre les lots bâtis.

La composition des espaces verts sera définie en accord avec les services techniques municipaux.

2 - Les constructions et installations doivent respecter les agouilles, les ripisylves, les haies ou tout autre éléments naturels remarquables répertoriés par le plan de zonage 1/5000^{ème}. Ces éléments écologiques sont à respecter au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

C H A P I T R E III

Z O N E U 3

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

ARTICLE 1 U3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Secteurs U3

- 1 - Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- 2 - Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2 U3.
- 3 – Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires à la desserte de la construction ou de l'installation.

ARTICLE 2 U3 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Secteurs U3

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sont autorisées. Elles doivent être intégrées au bâtiment de l'activité, de l'exploitation, dans la mesure de 80m² de surface de plancher et qu'elle représente moins d'1/3 de la surface construite.

Secteurs U3

Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de l'opération inscrite au plan de zonage en emplacement réservé (n°17), ou connexes à cette réservation (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers...).

Dispositions applicables aux constructions (hors équipements collectifs d'intérêt général) comprises dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune

- Remblais interdits,
- Voies de desserte à coller au terrain naturel,
- Clôture perméable à 80% minimum,
- Mise hors d'eau à terrain naturel + 0,70m ou 0,20m de plus que la cote des plus hautes eaux
- Coefficient d'emprise au sol maximum de 0,30
- Pour les établissements recevant du public (ERP), si le plancher ne peut être TN + 0,70m, il pourra être ramené à TN + 0,20m. dans ce cas, un refuge au-dessus des plus hautes eaux doit être créé. Ce refuge sera accessible en permanence par l'intérieur du bâtiment et devra présenter une surface minimum de 0,50m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge devra donner accès sur l'extérieur (fenêtre en façade, balcon, terrasse non couverte...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U3 : ACCES ET VOIRIE.

Secteurs U3

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

Dans les voies en impasse, il doit être aménagé une palette de retournement permettant l'évolution des plus gros véhicules prévisibles dans la zone.

ARTICLE 4 U3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Secteurs U3

1 - Desserte en eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) eaux pluviales :

Tout terrain doit évacuer directement les eaux pluviales sur le réseau public séparatif, par un système approprié à la taille et à la nature de l'opération.

b) eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines reliées au réseau public. Les eaux résiduelles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3 - Autres réseaux : E.D.F. - P.T.T. - GAZ

Toute construction ou ensemble de constructions doit être raccordé aux divers réseaux publics existants (E.D.F. - P.T.T. - GAZ).

Les branchements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 U3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Secteurs U3

NEANT

ARTICLE 6 U3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Secteurs U3

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

ARTICLE 7 U3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Secteurs U3

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 ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L > H/2$).

2 - Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins en cas d'accord entre les propriétaires intéressés, lorsque les murs séparatifs se recouvrent sensiblement.

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

4 - Les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE 8 U3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Secteurs U3

NEANT

ARTICLE 9 U3 : EMPRISE AU SOL.

Secteurs U3

Pour les constructions soumises à un risque d'inondation (avéré par la carte des risques), l'emprise au sol ne pourra excéder 30%.

ARTICLE 10 U3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Secteurs U3

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres hors tout, exception faite pour les structures d'enseignement qui pourront admettre une hauteur de 13,50 mètres.

3 - Hauteur relative :

Néant.

ARTICLE 11 U3 : ASPECT EXTERIEUR

Secteurs U3

1 - Principes généraux

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects porter atteinte au caractère de la zone.

2-clôtures

Trois possibilités :

- un mur bahut de 0,40 m de hauteur, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive et n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- un mur ne dépassant pas 1 mètre de hauteur et doublé d'une haie vive ne dépassant pas 1,80 m de hauteur,
- un mur plein ne dépassant pas 1,80 m de hauteur à la condition qu'il présente des motifs architecturaux susceptibles de rompre sa monotonie (mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux etc....),
Couleur et enduits en harmonie avec ceux des façades.

ARTICLE 12 U3 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Secteurs U3

Il doit correspondre aux besoins de l'opération, mais prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, et des livraisons sur la parcelle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et de capacité satisfaisante sur le terrain même, à raison de :

- 4 places de stationnement pour 100 m² d'activité.
- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux.
- 1 place de stationnement pour trois emplois créés.
- 2 places par unités de logement.

- La zone de stationnement et de manoeuvre des véhicules de service doit être prévue sur le lot.

- Ces zones doivent être prévues sur l'arrière du lot. C'est pour cette raison notamment que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales et arrières peuvent être imposées.

ARTICLE 13 U3 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteurs U3

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

Les surfaces plantées ne peuvent être inférieures à 10 % de la superficie du terrain.

2 - Les constructions et installations doivent respecter les agouilles, les ripisylves, les haies ou tout autre éléments naturels remarquables répertoriés par le plan de zonage 1/5000^{ème}. Ces éléments écologiques sont à respecter au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs U3

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions en zone U3. Les possibilités d'occupation des sols résultent des dispositions des articles précédents.

TITRE III

=====

ZONES À URBANISER

=====

CHAPITRE IV

ZONE AU1

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

ARTICLE 1 AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

En secteur AU1a

1 - Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation ou à déclaration en application de la législation sur les installations classées, sauf ceux indiqués à l'article 2 AU1.

2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Les remblais sont également interdits.

5.- Les lotissements industriels et d'activités. Plus généralement, les constructions à usages d'activité et industriels.

6.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

7 - Les entrepôts, hangars, etc à usage commercial (à l'exception des commerces de proximité).

8 – Les activités agricoles

En secteur AU1b

1 Les constructions à usage d'habitation et plus généralement les lotissements et procédures d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.

2 - Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes.

3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.

4 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Les remblais sont également interdits.

5.- Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.

Dispositions applicables aux constructions (hors équipements collectifs d'intérêt général) comprises dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune

- Remblais interdits,
- Voies de desserte à coller au terrain naturel,
- Clôture perméable à 80% minimum,
- Mise hors d'eau à terrain naturel + 0,70m ou 0,20m de plus que la cote des plus hautes eaux *sauf pour le Grand Mail où TN + 0,50m*

- Coefficient d'emprise au sol maximum de 0,30 à l'exception du secteur *du Mas Puig Sec* pour lequel la règle est la suivante : en zone inondable, dans le secteur du *Mas Puig Sec*, une transparence hydraulique supérieure ou égale à 50% doit être respectée à l'échelle de l'opération en tenant compte du sens d'écoulement.

- Pour les établissements recevant du public (ERP), si le plancher ne peut être TN + 0,70m, il pourra être ramené à TN + 0,20m. dans ce cas, un refuge au-dessus des plus hautes eaux doit être créé. Ce refuge sera accessible en permanence par l'intérieur du bâtiment et devra présenter une surface minimum de 0,50m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge devra donner accès sur l'extérieur (fenêtre en façade, balcon, terrasse non couverte...).

ARTICLE 2 AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

En secteur AU1a

1 - Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient prévues dans des opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations) et qu'elles respectent le schéma d'aménagement (orientations d'aménagement).

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrains cernés par le domaine public ou bâti, ainsi qu'aux terrains situés en limite du périmètre urbanisable, où l'habitat individuel sera admis.

Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés, et de capacité suffisante.

2 – Dans le secteur du Mas Puig Sec, les constructions à usage de service et de bureaux sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui serait incompatible avec le voisinage.

3 - 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.

4 - Les aires de jeux ou de sports et les superstructures qui s'y rattachent, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

5 - Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, 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 du site.

6 – Les jardins familiaux ainsi que des "abris de jardins pour 2 ou 4", dans la mesure où ces derniers ne dépassent pas 12m² de surface de plancher pour 4, et 3m de hauteur.

7 - Les secteurs de « Libération 2 », « Las Palabas – les oliviers », et « Le Mas Puig Sec » en Au1a devront respecter un quota de 20% de logements locatifs sociaux. Les secteurs du Grand Mail et d'Elis Hortis en Au1a devront respecter un quota de 30% de logements locatifs sociaux

En secteur AU1b

1 - Les logements de fonction destinés au gardiennage à la condition qu'ils soient nécessaires au maintien de l'activité en place et dans la mesure où ils ne dépassent pas 80m² de surface de plancher et 1/3 de la surface de l'activité et qu'ils soient construits dans le même corps que le bâtiment principal avec le même style architectural, sauf dans la bande des 650 mètres de protection contre les nuisances sonores de la LGV..

Dispositions applicables aux constructions (hors équipements collectifs d'intérêt général) comprises dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune

- Remblais interdits,
- Voies de desserte à coller au terrain naturel,
- Clôture perméable à 80% minimum,

- Mise hors d'eau à terrain naturel + 0,70m ou + 0,20m de la côte des plus hautes eaux.

- Coefficient d'emprise au sol maximum de 0,30 à l'exception du secteur du Mas Puig Sec pour lequel la règle est la suivante : en zone inondable, dans le secteur du Mas Puig Sec, une transparence hydraulique supérieure ou égale à 50% doit être respectée à l'échelle de l'opération en tenant compte du sens d'écoulement.

- Pour les établissements recevant du public (ERP), si le plancher ne peut être TN + 0,70m, il pourra être ramené à TN + 0,20m. dans ce cas, un refuge au-dessus des plus hautes eaux doit être créé. Ce refuge sera accessible en permanence par l'intérieur du bâtiment et devra présenter une surface minimum de 0,50m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge devra donner accès sur l'extérieur (fenêtre en façade, balcon, terrasse non couverte...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 AU1 : ACCES ET VOIRIE.

Commun aux deux secteurs

Toute voirie et accès en attente sur les zones urbaines voisines au schéma d'aménagement seront prolongés et intégrés aux futurs plans d'aménagement.

La réalisation de voies structurantes ou de mails devra se conformer aux orientations d'aménagement.

1 - Accès

a) pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc...

c) la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 - Voirie

a) les terrains doivent être desservis, par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter les caractéristiques correspondant à leur destination.

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

c) la sécurité des piétons & des cyclistes doit être assurée par des aménagements adéquats .

d) les accès et voiries feront l'objet de concertation préalable avec les services techniques municipaux.

ARTICLE 4 AU1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Commun aux deux secteurs

1 - Desserte en eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriées à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) eaux usées :

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

3 - Autres réseaux : E.D.F. - P.T.T. - GAZ :

Toute construction ou ensemble de constructions doit être raccordé aux divers réseaux publics existants (E.D.F. - P.T.T. - GAZ). Les branchements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 5 AU1 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Commun aux deux secteurs

NEANT.

ARTICLE 6 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs AU1a

Les constructions devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement.

1 – En l'absence de précision des orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Toutefois des dispositions différentes peuvent être envisagées pour l'implantation d'édifices publics.

2 - 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. A cet effet, il conviendra de se reporter aux Orientations d'Aménagement.

3 - Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de construction existante.

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.

4 - Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

5 – 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.

6 – *Dans le secteur du Mas Puig Sec*, uniquement pour les constructions situées le long de la RD 39 (Route du Soler, Avenue de la Tramontane), et les bâtiments d'habitat collectif, 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 1,50 mètres de profondeur.

Secteurs AU1b

Les constructions devront observer un recul de 5 mètres depuis l'emprise du domaine public. Dans le cadre d'opération d'ensemble ces reculs peuvent être observés à la baisse. Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE 7 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs AU1a

Les constructions devront observer un recul de 3 mètres vis à vis de la limite séparative. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative pour des habitations mitoyennes. Toutefois des dispositions différentes peuvent être envisagées pour l'implantation d'édifices publics.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte d'implantations différentes sur le terrain concerné ou les terrains avoisinants, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations, lotissements et d'édifices publics, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Des constructions annexes du bâtiment principal telles que barbecues, abris à bois, abris de jardin, garages, vérandas peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance de celle-ci ne pouvant être inférieure à 2,00 mètres à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative, et 20,00 m² de surface hors œuvre.

Les piscines, ainsi que leur local technique, peuvent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

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.

Secteurs AU1b

Les constructions devront observer un recul de 5 mètres des limites séparatives. Dans le cadre d'opération d'ensemble, les reculs pourront être revus à la baisse. Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE 8 AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Commun aux deux secteurs

Néant.

ARTICLE 9 AU1 : EMPRISE AU SOL

Commun aux deux secteurs

Pour les constructions soumises à un risque d'inondation (avéré par la carte des risques), l'emprise au sol ne pourra excéder 30% à l'exception du secteur *du Mas Puig Sec* pour lequel la règle est la suivante : en zone inondable, dans le secteur *du Mas Puig Sec*, une transparence hydraulique supérieure ou égale à 50% doit être respectée à l'échelle de l'opération en tenant compte du sens d'écoulement.

ARTICLE 10 AU1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Secteurs AU1a

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres hors tout.

Lorsqu'une orientation d'aménagement donne une hauteur, celle-ci se substitue à la hauteur précisée de cet article. Ainsi, pour le Grand Mail et le Mas Puig Sec, la hauteur de l'habitat collectif peut atteindre 13,50m.

3 - Hauteur relative :

Néant.

Secteurs AU1b

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

3 - Hauteur relative :

Néant.

ARTICLE 11 AU1 : ASPECT EXTERIEUR

Commun aux deux secteurs

1 - Principes généraux

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.

Secteurs AU1a

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, soit utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, soit proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

Solution de base.

a) Matériaux apparents en façade

Nature: enduit, ou construction de type traditionnel en galets, cayroux et briques.
Couleurs: voir palette de couleurs déposée en mairie.

b) Menuiseries

Les volets peuvent être en bois pleins à lamelles verticales, sans barre ni écharpe ou en alu ou PVC
Couleurs: En harmonie avec l'enduit des façades.

c) Toitures

Forme: pente de 30 à 33 %

Nature: tuiles canal ou à emboîtement grandes ondes ou romanes,

Couleur: rouge ou vieilles

Les toitures terrasses accessibles ou non sont autorisées.

d) Clôtures

Trois possibilités :

- un mur bahut de 0,40 m de hauteur, surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive et n'excédant pas 1,80 m de hauteur,

- un mur ne dépassant pas 1 mètre de hauteur et doublé d'une haie vive ne dépassant pas 1,80 m de hauteur,

- un mur plein ne dépassant pas 1,80 m de hauteur à la condition qu'il présente des motifs architecturaux susceptibles de rompre sa monotonie (mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux etc....),

Couleur et enduits en harmonie avec ceux des façades.

e) Constructions

Sont interdits :

- les constructions type tour circulaire,

- les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées.

La hauteur du sous-sol ne peut excéder 2,20 m sous plafond.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux en fer, barres d'appui en fer plat.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter : l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental de l'Architecture, le C.A.U.E

Secteurs AU1b

Clôtures :

- un mur bahut de 0,40 m de hauteur, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie vive et n'excédant pas 1,80 m de hauteur,

- Couleur et enduits en harmonie avec ceux des façades.

ARTICLE 12 AU1 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Secteurs AU1a

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Le long des voies structurantes, ou des mails plantés, des places de stationnement seront aménagées.

Secteurs AU1b

Il doit correspondre aux besoins de l'opération, mais prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, et des livraisons sur la parcelle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et de capacité satisfaisante sur le terrain même, à raison de :

- 4 places de stationnement pour 100 m² d'activité.

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux.

- 1 place de stationnement pour trois emplois créés.

- 2 places par unités de logement.

- La zone de stationnement et de manoeuvre des véhicules de service doit être prévue sur le lot.

- Ces zones doivent être prévues sur l'arrière du lot. C'est pour cette raison notamment que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales et arrières peuvent être imposées.

ARTICLE 13 AU1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Commun aux deux secteurs

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

Les espaces verts communs et les espaces piétonniers doivent être plantés afin d'assurer la continuité entre les lots bâtis.

La composition des espaces verts sera définie en accord avec les services techniques municipaux.

L'ensemble des zones vertes localisées sur les schémas d'aménagement est à conserver et à entretenir par les aménageurs avant de retomber dans le domaine public.

Les constructions devront respecter les éléments naturels remarquables présents sur le site. Ils sont représentés sur le plan de zonage au 1/5000ème , au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, ces espaces sont à protéger.

Ils seront doublés d'un cheminement piétonnier de sorte à assurer une transition douce entre les constructions (les clôtures) et les ripisylves.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AU1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Commun aux deux secteurs

Le COS résulte des conditions d'implantations fixées par les articles précédents.

CHAPITRE V

ZONE AU2

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

Toute ouverture à l'urbanisation devra respecter le Programme Local de l'Habitat en vigueur.

ARTICLE 1 AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Dans le cadre du P.L.U. toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 2 AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un second logement et dans la limite de 80m² de surface de plancher.

2 - La réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone à condition qu'ils soient liés à des équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 AU2 : ACCES ET VOIRIE.

NEANT

ARTICLE 4 AU2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

NEANT

ARTICLE 5 AU2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

ARTICLE 6 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

NEANT

ARTICLE 7 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

NEANT

ARTICLE 8 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

NEANT

ARTICLE 9 AU2 : EMPRISE AU SOL.

NEANT

ARTICLE 10 AU2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

NEANT

ARTICLE 11 AU2 : ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE 12 AU2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE 13 AU2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Sont protégés au sens de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme les espaces figurés aux plans comme espaces boisés classés à conserver.

2 - Les constructions et installations doivent respecter les agouilles, les ripisylves, les haies ou tout autre éléments naturels remarquables répertoriés par le plan de zonage 1/5000^{ème}. Ces éléments écologiques sont à respecter au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AU2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE IV

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VI

ZONE A

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

Selon le code de l'urbanisme et son article R. 123-7, les installations nécessaires au bon fonctionnement ou au maintien de l'activité sont permises : « les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

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

1 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Les remblais sont également interdits.

2 - Le stationnement des caravanes, des mobiles-home, les habitations légères de loisir sont interdits.

3 - Toutes constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la bande des 650 mètres de la ligne à grande vitesse

4 - les constructions à usage d'habitation en zone inondable

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

1- Les habitations sous réserve :

- a) Qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole,
- b) Que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée, notamment quant à la superficie minimale d'exploitation.
- c) Que l'exploitant apporte la preuve de la nécessité de se loger sur l'exploitation pour les besoins de son activité,
- d) Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointe de l'exploitation,
- e) Quand des bâtiments existent déjà, que les nouvelles constructions soient édifiées en continuité immédiate de l'existant,
- f) Que le siège de l'exploitation soit situé sur la commune,
- g) Qu'il n'existe pas de construction similaire autorisée antérieurement sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes.

h) Que le niveau des planchers habitables soit à l'étage.

Leur surface ne pourra excéder la surface de 170 m² de Surface Hors-Oeuvre Nette.

Leur hauteur sera limitée à R+1.

i) D'un logement par exploitation

2 - Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées, nécessaires à l'exploitation, ainsi que les serres : type chapelles ou tunnels

3 - Les abris de jardin sous réserve:

a) Qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles,

b) Que leur superficie hors oeuvre nette ne dépasse pas 10 m² et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres.

4- Travaux d'aménagement ou d'extension :

4-1 Les travaux d'agrandissement (extension et transformation) et ceux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes dans la mesure où les projets présentent une certaine qualité (aspect architectural, système de construction) sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

4-2- Les travaux d'aménagement ou d'agrandissement en vue d'améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes non liées à l'activité agricole sous réserve d'une extension mesurée ne permettant pas la possibilité de création d'un nouveau logement.

5 - La réfection des bâtiments existants à condition qu'il n'en résulte pas de création de logement nouveau.

6 - Les installations, travaux, monuments ou construction à condition qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructures ou d'infrastructures.

7 - Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés ou susceptibles de l'être.

8 – La réalisation de chenaux, et la pose de réseaux en vue de favoriser et d'optimiser l'évacuation des eaux de ruissellement.

9 – La restauration ou la création de murets de pierres sous réserve qu'ils présentent un intérêt paysager.

10 – Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils présentent un intérêt général ou paysager.

11 - Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de l'opération inscrite au plan de zonage en emplacement réservé (n°17), ou connexes à cette réservation (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers...).

12 – Les gîtes aux conditions qu'ils ne représentent pas plus de 15% de l'activité de l'exploitant et qu'elle soit complémentaire, que la desserte en réseaux secs et humides ainsi que les stationnements soient satisfaisants et répondent aux exigences des besoins, que l'extension du bâti ne représente pas plus de 30% de la surface du bâti existant, que ces gîtes ne deviennent pas des baux locatifs et qu'ils ne puissent être dissociés de l'exploitation (en cas de vente, cession...).

Dispositions applicables aux constructions (autres qu'à usage agricole et hors équipements collectifs d'intérêt général), comprises dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune

- Remblais interdits,
- Voies de desserte à coller au terrain naturel,
- Clôture perméable à 80% minimum,
- Mise hors d'eau à terrain naturel + 0,70m ou + 0,20m de la côte des plus hautes eaux.
- Coefficient d'emprise au sol maximum de 0,30

13 – Les bâtiments identifiés dans le règlement graphique peuvent procéder à un changement de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants et que les nuisances engendrées par la nouvelle destination soient compatibles avec le caractère de la zone.

Le changement de destination sera strictement affecté aux destinations suivantes :

- o Habitation,

- o Commerce et activité de service : activités agritouristiques (gîtes, chambre d'hôtes, vente directe de produits provenant de l'exploitation, salle de réception...)

La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE.

1 - Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 - Toute construction doit donner directement sur une voie permettant le passage des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

3 – Les accès devront respecter les haies, les plantations et les « agouilles » existantes localisées sur le schéma d'aménagement, afin de préserver le caractère paysager du site.

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Eau potable : toute construction doit être alimentée en eau potable et raccordée au réseau public

a) Pour les installations agricoles et l'irrigation, l'usage non sanitaire doit être, en priorité, alimentée par une autre source que de l'eau potable et le réseau public de distribution. Toutefois, si les solutions de récupération d'eau de pluie, d'irrigation par les agouilles, de forages... ne suffisent pas ou ne sont pas adaptées, le recours au réseau public de distribution peut être envisagé.

b) Les autres constructions, logements notamment, doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public, des dérogations sont possibles mais pas à privilégier. Les alimentations par captages, forages peuvent être proposées selon le respect des textes en vigueur et du règlement sanitaire départemental.

2 - Assainissement : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées sur le réseau collectif d'assainissement. Des dérogations sont possibles notamment en fonction de l'aptitude des sols.

3 - Eaux pluviales : tout terrain doit les évacuer directement sur le réseau public séparatif, sans stagnation, par un système approprié à la taille et à la nature de l'opération.

4 - Eaux résiduelles : Elles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Des équipements complémentaires peuvent être nécessaires suivant la nature de l'exploitation.

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.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et 15 mètres minimum de l'axe de la voie SNCF. Toutefois, ce recul pourra être inférieur pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est commandée par des dispositifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion et sera fixé par le service gestionnaire de la voirie.

2 - Cette distance est portée à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 612 A et 60 mètres par rapport à l'axe de la voie rapide.

Pour les serres, cette distance est ramenée à 3 mètres de l'alignement.

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

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

2 - Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins en cas d'accord entre les propriétaires intéressés.

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

4 - Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatrices, à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

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

NEANT

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL.

CES de 30% pour les constructions en secteur inondable d'aléa faible.

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser :

- 8,50 mètres pour les habitations
- 10,50 mètres pour les bâtiments autorisés, exception faite pour les terrains situés sur le tracé de couloir pour les ouvrages électriques; dans ce cas, la hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8,50 mètres hors tout.
- 3,00 mètres pour les abris de jardin

ARTICLE 11 A : ASPECT EXTERIEUR

1 - Principes généraux

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.

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

2 - Solution de base

a) Matériaux apparents en façade

Nature: enduit ou matériaux de l'architecture traditionnelle : galets, cayroux, briques

Couleurs: voir palette de couleurs déposée en mairie.

b) Menuiseries

Les menuiseries pourront être en aluminium ou P.V.C.

Les volets en bois doivent être pleins, à lamelles verticales, sans barre ni écharpe.

Couleurs: En harmonie avec celles des façades

c) Toitures

Forme: pente de 30 % à 33 %

Nature: tuiles canal ou à emboîtement grandes ondes ou romanes.

Couleur: rouge ou vieilles

Ces dispositions ne sont applicables que pour les bâtiments d'habitation.

Pour les bâtiments liés aux activités agricoles, les plaques ondulées ciment type " COLORONDE "pourront être utilisés comme matériaux de couverture

Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

d) Construction

Sont interdits :

- Les constructions type tour circulaire;
- les appareillages de fausses pierres peintes ou dessinées.

Les souches de cheminées ne peuvent excéder 1,20 mètres de hauteur en saillie de toiture. Elles ne doivent pas être construite en applique sur les murs.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental de l'Architecture, le C.A.U.E., .

e) clôtures (pour les constructions existantes)

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

- Elles pourront être constituées au choix : D'un grillage métalliques (le blanc est proscrit), de fils de fer ou de piquets bois

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
- de capacité satisfaisante sur le terrain même.

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2 - Les constructions et installations doivent respecter les agouilles, les ripisylves, les haies ou tout autre éléments naturels remarquables répertoriés par le plan de zonage 1/5000^{ème}. Ces éléments écologiques sont à respecter au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE V

=====

ZONES NATURELLES

=====

CHAPITRE VII

ZONE N

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

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

Dans le secteur N

- 1 – Toutes constructions ou installations nouvelles.
- 2 - Les campings, caravanings, villages de vacances, hôtels, motels, gîtes ruraux et toutes installations à caractère touristique ainsi que tout commerce de détail de type alimentaire (supermarché).
- 3 - Les annexes de quelque nature que ce soit, non incorporées ou non accolées au bâtiment principal.
- 4 - Les dépôts de matériaux de construction ou de démolition, ou divers, en l'absence de toute construction sur la parcelle.
- 5 - La construction de caves ou locaux en sous-sol ou même partiellement enterrée est interdite.
- 6 - Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Les remblais sont également interdits.

Dans le secteur Nh

Toutes constructions ou installations autres qu'à usage d'habitation ou d'équipement collectif d'intérêt général à l'exception des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans la limite de ne pas créer un second logement, de ne pas dépasser 80m² de Surface de plancher (cumulative du bâtiment) pour toute extension (Nh1) ou dans la limite de 120m² de surface de plancher pour la création d'une construction à usage d'habitation (Nh2). Toute extension doit être accolée au bâtiment existant.

Toutes constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la bande des 650 mètres de la ligne à grande vitesse

Dans le secteur Nh de Clairfont, toute construction est interdite en dehors de celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE 2 N : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Dans le secteur N

1 - L'extension et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où l'on ne crée pas un nouveau logement.

2 - L'aménagement d'aires de promenade, de parcours sportifs, de parcs botaniques, à condition qu'ils soient ouverts au public et qu'ils s'insèrent dans le contexte environnant.

3 - La création de bâtiments destinés à recevoir les équipements (sanitaires...) en liaison avec la destination de la zone (aires de jeux, espaces verts...). La création des infrastructures en liaison avec ces équipements.

Dans le secteur Nh

Une distinction est faite à l'intérieur du secteur Nh :

- Les mas à vocation agricole et habités par des non-exploitants agricoles sont classés en Nh1. Dans ce cas, les constructions peuvent admettre une extension inférieure à 80m² jointive au bâtiment et dans la limite de ne pas créer un second logement ;

Les bâtiments identifiés dans le règlement graphique peuvent procéder à un changement de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants et que les nuisances engendrées par la nouvelle destination sont compatibles avec le caractère de la zone.

Le changement de destination sera strictement affecté aux destinations suivantes :

- Habitation,
- Commerce et activité de service : activités agritouristiques (gîtes, chambre d'hôtes, vente directe de produits provenant de

l'exploitation...)

La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.

- Les zones Nh non construites sont classées en zone Nh2. Ces zones peuvent faire l'objet de construction pour une surface de plancher ne dépassant pas 120 m². Les propriétaires seront tenus d'acheminer eux-mêmes les réseaux nécessaires.

- Dans le secteur Nh de Clairfont :

- o Les constructions, extensions et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés.
- o Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- o Les équipements publics de loisirs et de détente.
- o Les aires de jeux, sportives, ludiques, de convivialités...
- o Les installations et constructions démontables liées aux activités de tourisme et de loisirs n'entravant pas la qualité paysagère du site.

Dispositions applicables aux constructions comprises (hors équipements collectifs d'intérêt général) dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune

- Remblais interdits,
- Voies de desserte à coller au terrain naturel,
- Clôture perméable à 80% minimum,
- Mise hors d'eau à terrain naturel + 0,70m ou + 0,20m de la côte des plus hautes eaux.
- Coefficient d'emprise au sol maximum de 0,30

Dans le secteur Nr

L'aménagement d'aires de promenade, de sentiers et cheminements doux, d'espaces verts, d'espaces récréatifs, de parcours sportifs, de parcs botaniques, à condition qu'ils soient ouverts au public et qu'ils s'insèrent dans le contexte environnant.

Tout type de travaux, ouvrages, installations, constructions nécessaires à La création d'ouvrages de rétention paysagers accessibles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE.

1 - Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 - Toute construction doit donner directement sur une voie permettant le passage des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

3 - Dans les voies en impasse, il doit être aménagé une palette de retournement, même à titre provisoire, permettant le retournement des plus gros véhicules prévisibles dans la zone.

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Eau potable : toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et raccordée au réseau public, .

2 - Assainissement : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées sur le réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales : tout terrain doit les évacuer directement sur le réseau public séparatif par un système approprié à la taille et à la nature de l'opération. En cas d'impossibilité, les mesures de rétention doivent être prises sur le terrain même.

ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

2 – Toutefois, pour des raisons paysagères, ce retrait peut être réduit si les éléments paysagers présents sur la parcelle le permettent (agouilles, ripisylves, haies...). Ces éléments paysagers doivent être alors renforcés, et l'abaissement de cette distance de recul ne

doit pas leur porter atteinte. Une étude paysagère poussée doit montrer cet intérêt ainsi que les incidences du projet.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de la limite séparative, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

2 – Toutefois, pour des raisons paysagères, ce retrait peut être réduit si les éléments paysagers présents sur la parcelle le permettent (agouilles, ripisylves, haies...). Ces éléments paysagers doivent être alors renforcés, et l'abaissement de cette distance de recul ne doit pas leur porter atteinte. Une étude paysagère poussée doit montrer cet intérêt ainsi que les incidences du projet.

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

NEANT

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL.

Pour les constructions soumises à un risque d'inondation (avéré par la carte des risques), l'emprise au sol ne pourra excéder 30%.

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Secteur N

Sans objet

Secteur Nh

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2 - Hauteur absolue :

8,50 mètres pour les constructions autorisées. Aucun élément ou superstructure ne peut dépasser cette hauteur (cheminée, mât, extracteur, ...).

3 - Hauteur relative :

Néant

ARTICLE 11 N : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions communes aux secteurs N et Nh

1 - Principes généraux

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.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions communes aux secteurs N et Nh

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et de capacité suffisante sur le terrain même.

Il doit être aménagé de façon à s'intégrer au maximum à l'environnement.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions communes aux secteurs N et Nh

1 - Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés de façon à mettre en valeur les abords principaux du bâtiment.

Les constructions et installations doivent respecter les agouilles, les ripisylves, les haies ou tout autre éléments naturels remarquables répertoriés par le plan de zonage 1/5000^{ème}. Ces éléments écologiques sont à respecter au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur N

Sans objet

Secteur Nh

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

Il n'est pas fixé de COS dans ces secteurs pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ANNEXE 1

Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

Six bâtiments remarquables sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination de ces bâtiments identifiés sur les documents graphiques, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, les permis pour les changements de destination nécessiteront l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sauf pour les Mas Falip et Mas Colomb dont les permis pour les changements de destination nécessiteront l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et forestiers (CDPENAF).

Les six bâtiments sont listés dans le tableau ci-dessous :

Nom du Mas	Référence Cadastre	Vue aérienne	Photos
Mas Falip	AA12		
Mas Frêche	AE 38 AE 39 AE 40 AE 42 AE 41 AE 44 AE 47 AE 37 AE 46 AE 82 AE 83		
Mas Jambes	BD 216		

