

MODIFICATION 2

COMMUNE DE MONTESCOT



5

RÈGLEMENT

PLU approuvé - Juin 2013
Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017
Modification n°2 approuvée -

TABLE DES MATIÈRES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
4	
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	4
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	11
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC	19
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	26
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU	26
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUe	34
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU	40
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU	44
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	48
VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	55

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA délimite la partie dense agglomérée du cœur ancien de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé.

Il s'agit d'une zone, édiflée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics.....conformément aux articles 1 et 2.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1° mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002 les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles ou agricoles
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article UA 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les caves et les sous-sols
11. Les remblais
12. L'élevage familial (poulaillers....)
13. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. 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; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 3,00m de hauteur.
3. Les constructions à destination d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants;
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel.
6. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :
 - 15m par rapport à la berge du Correch
 - 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

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

1 - Voirie

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

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

Toute voie nouvelle doit coller au terrain naturel.

2 - Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

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.

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

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
2. Les constructions annexes doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation du publique.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
4. Les nouvelles constructions devront respecter le retrait minimum de 15,00m par rapport à la berge du Correch et de 10,00m par rapport aux berges des autres cours d'eau.
5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1,00m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 15,00 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale ainsi que dans le cas de restauration, de rénovation, d'extension ou de surélévation de constructions existantes bénéficiant d'une profondeur supérieure à 15,00m.
3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans trois cas :
 - > le terrain voisin n'est pas construit
 - > il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative
 - > pour tenir compte de la topographie des lieuxLa distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
5. Les constructions annexes doivent être édifiées en retrait de cette limite à une distance minimum de 3 mètres
6. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1,00m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder 13,50m hors tout.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents,

- dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins : dans ce cas, l'immeuble à construire peut alors atteindre la hauteur moyenne de ses voisins

- d'amélioration de l'aspect architectural ou encore selon la topographie des lieux ou le contexte : dans ce cas le dépassement est limité à 1,00m

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur absolue indiquée au paragraphe a): dans ce cas la hauteur est limitée à celle de la hauteur existante

c) Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

a) Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une rénovation, si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...
- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits.
- D'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit.
- Les bâtiments annexes devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

b) Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

c) Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

d) Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 35% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou de tonalité similaire.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment en évitant un effet de barre, en créant au besoin une seconde façade en retrait de la première; les balcons ne peuvent excéder 0,80m de profondeur et doivent être constitués de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 25 % de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral, il en est de même pour les conduits de fumée.

3. Eléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent être traitées simplement et prendre en compte les règles et prescriptions relatives aux risques naturels identifiés et notamment respecter la perméabilité de 80%.

Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sera fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,60m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- * Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement par logement
- * Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, tertiaire, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.
- * Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone constituée des premières extensions urbaines, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UB 1 et UB 2.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur UBa où une opération d'aménagement d'ensemble est exigée
- un secteur UBb non raccordé au réseau d'assainissement.
- Un secteur UBc, lieu dit Lafabrègue,

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précautions préventives particulières relatives aux constructions et installations.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002 les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles ou agricoles
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article UB2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les caves et les sous-sols dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
11. Les remblais dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
12. L'élevage familial (poulaillers....)
13. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. 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; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
3. L'urbanisation du secteur UBa doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 15 m² de surface de plancher et 3,00m de hauteur.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

7. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :

- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau.

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

1 - Voirie

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

Les voiries nouvelles devront coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Dans le secteur UBc, la largeur minimale de la chaussée doit être de 5 mètres. En cas de réalisation de voies nouvelles en impasse, elles doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, sous la forme d'une palette de retournement d'un rayon minimum de 9 mètres.

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

2 - Accès

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

Pour les accès y compris privatifs desservant plus de 2 lots, une palette de retournement de 9 mètres de rayon devra être réalisée.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

Toute construction qui par sa nature doit disposer d'une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution.

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

1. Pour les habitations à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

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

2. Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) ; les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique (article L.1321-7).

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle.

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.

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

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public; ces dispositions ne sont toutefois pas applicables au secteur UBb, tant qu'il n'est pas raccordé au réseau d'assainissement.

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

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

Dans le secteur UBc, tout aménagement devra se référer aux règles et servitudes de l'ASA (Association Syndical Autorisée) d'irrigation de la réserve de Villeneuve-de-la-Raho.

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00m des voies.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie

- s'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées

-le long des voies intérieures des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale

- lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes

3. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1,00m minimum des voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

5. Les nouvelles constructions devront respecter le retrait minimum de 15,00m par rapport à la berge du Correch et de 10,00m par rapport aux berges des autres cours d'eau.

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.

3. Des bâtiments jointifs peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 1,00m minimum des limites séparatives.

5. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

6. Dans le secteur UBc, un retrait obligatoire de 15 mètres minimum est imposé sur les limites séparatives de fond de lot. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux bâtiments annexes, ni aux piscines, ni aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes sous les réserves énoncées à l'article UB2 et ainsi qu'aux piscines.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,30 dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol est limitée à 0,30 sur l'ensemble du secteur (secteur inondable et non inondable).

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 8,00 m hors-tout.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur absolue, dans ce cas la hauteur est limitée à celle de la hauteur existante

- Cette hauteur est portée à 3,00m pour les constructions annexes

- Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

3. Les planchers habitables des nouvelles constructions seront à la cote "terrain naturel +0,70 m" dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

a) Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une rénovation, si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- D'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit.

- Les bâtiments annexes devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

b) Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

c) Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

d) Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 35% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou flammée. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

- Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment en évitant un effet de barre, en créant au besoin une seconde façade en retrait de la première; les balcons ne peuvent excéder 0,80m de profondeur et doivent être constitués de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 25 % de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral, il en est de même pour les conduits de fumée.

3. Eléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprises publiques et sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètre (hors zone inondable) traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, surmonté éventuellement d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN).

En limites séparatives, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein (hors zone inondable) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN), il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.

Dans les zones concernées pas le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées d'un muret de 0,20 m, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

* Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement par logement

* Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, tertiaire, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

-Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher

- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

- Pour les restaurants ou hôtels-restaurants une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de plancher

- Pour les hôtels ou hôtels-restaurants, une place de stationnement ou de garage par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

*Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à raison d'une place de stationnement deux-roues (1,5m²) par logement de plus de 250m² et 1 place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 200m maximum, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

Dans le secteur UBc :

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

- Au moins 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ni aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales, industrielles, de services...

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002 les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UC 2.
2. Les constructions à destination d'habitation sauf celles indiquées à l'article UC 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les caves et les sous-sols dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
11. Les remblais dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
12. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. 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, leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. 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; l'habitation doit être intégrée au bâtiment principal et sa surface de plancher ne peut excéder 120m².
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
6. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :
 - 15m par rapport à la berge du Correch
 - 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

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

1 - Voirie

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

Toute voie nouvelle doit coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

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

2 - Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

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.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être implantées à 25 mètres de l'axe de la R.D. 8 et du carrefour giratoire de la R.D. 612 et à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2 Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. Les nouvelles constructions devront respecter le retrait minimum de 15,00m par rapport à la berge du Correch et de 10,00m par rapport aux berges des autres cours d'eau.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs techniques liés à la protection incendie.

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

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises dans le cas d'un projet d'ensemble cohérent et justifié ainsi que pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,30 dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE UC 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction ne peut excéder celles des constructions pré-existantes. Toutefois cette hauteur peut être dépassée après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

4. Les planchers habitables des nouvelles constructions seront à la cote "terrain naturel +0,70 m" dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

- 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, etc...

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

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

- Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

3. Éléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprises publiques et sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètre (hors zone inondable) traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, surmonté éventuellement d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN).

En limites séparatives, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein (hors zone inondable) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN), il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.

Dans les zones concernées pas le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées d'un muret de 0,20 m, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

* Pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

* Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher

- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

* Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à raison d'une place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantées au minimum un arbre pour 500 m² de la superficie totale du terrain et un arbre pour 3 places de stationnement pouvant être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité. Des écrans d'arbres et de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures.

Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire et sur les profils et coupe du "volet paysager" afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé.

Le long des limites séparatives une haie végétale continue, constituée d'arbustes, doit être plantée.

La marge de reculement exigée le long de la RD8 sera engazonnée sur toute la surface et accueillera des arbres de haute tige et des arbustes.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,70.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités (commerces et services non nuisants) et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone.

Il conviendra de prendre en compte également les mesures compensatoires relatives à cette zone considérée comme zone humide ainsi que le risque faible d'incendie de forêt par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est réperé par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles ou agricoles
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 1AU2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les caves et les sous-sols dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
11. Les remblais dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
12. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. La zone doit faire l'objet d'une opération d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique qui en détermine les conditions d'urbanisation. Une densité moyenne de 20 logements à l'hectare et un pourcentage de 20% de logements locatifs sociaux doivent notamment être respectés.
2. 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; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 15 m² de surface de plancher et 3,00m de hauteur.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

7. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :

- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

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

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voiries nouvelles devront coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

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

2 - Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

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.

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

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public; ces dispositions ne sont toutefois pas applicables au secteur UBb, tant qu'il n'est pas raccordé au réseau d'assainissement.

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'alignement ou à 5,00m des voies.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie

- s'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées

-le long des voies intérieures des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale

- lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes

3. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1,00m minimum des voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

5. Les nouvelles constructions devront respecter le retrait minimum de 15,00m par rapport à la berge du Correch et de 10,00m par rapport aux berges des autres cours d'eau.

ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.

3. Des bâtiments jointifs peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 1,00m minimum des limites séparatives.

5. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes sous les réserves énoncées à l'article UB2 et ainsi qu'aux piscines.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,30 dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 8,00 m hors-tout.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur absolue, dans ce cas la hauteur est limitée à celle de la hauteur existante

- Cette hauteur est portée à 3,00m pour les constructions annexes

- Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

3. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

a) Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés; les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une rénovation, si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- D'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit.

-Les bâtiments annexes devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

b) Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

c) Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

d) Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 35% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge ou flammée.

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

- Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment en évitant un effet de barre, en créant au besoin une seconde façade en retrait de la première; les balcons ne peuvent excéder 0,80m de profondeur et doivent être constitués de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 25 % de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral, il en est de même pour les conduits de fumée.

3. Eléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprises publiques et sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètre (hors zone inondable) traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, surmonté éventuellement d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN).

En limites séparatives, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein (hors zone inondable) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN), il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.

Dans les zones concernées pas le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées d'un muret de 0,20 m, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie.

✓ **Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :**

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

* Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement par logement

* Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, tertiaire, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

-Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher

- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

- Pour les restaurants ou hôtels-restaurants une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de plancher

- Pour les hôtels ou ou hôtels-restaurants, une place de stationnement ou de garage par chambre

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

*Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à raison d'une place de stationnement deux-roues (1,5m²) par logement de plus de 250m² et 1 place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 200m maximum, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence de tels parcs, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-1-2, L.332-7-1, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

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

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUe

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est destinée à accueillir des activités notamment artisanales, industrielles, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, mais également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs après mise en oeuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article 1AUe
2. Les constructions à destination d'habitation, excepté pour les habitations exigées par le type d'activité (chambre funéraire par exemple).
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE 1AUe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage artisanal, commercial et d'entrepôt.
2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.
3. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Dans le cas où l'activité nécessite la création d'habitation, la surface destinée à l'habitation ne peut excéder 20m².
5. 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.

ARTICLE 1AUe 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

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

2 - Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 1AUe 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

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. Un pré traitement approprié des eaux pluviales devra être réalisé sur la parcelle avant rejet dans le réseau.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit. Une séparation stricte des eaux pluviales « propres » et des eaux potentiellement chargées et polluées devra être assurée par chaque propriétaire sur sa parcelle.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

3 - Réseaux divers

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

4- Déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes. Les déchets spécifiques produits par les activités seront collectés et évacués par les propriétaires.

ARTICLE 1AUe 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres de l'alignement des voies.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AUe 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 4,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs techniques liés à la protection incendie.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises dans le cas d'un projet d'ensemble cohérent et justifié ainsi que pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AUe 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUe 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une architecture de qualité, contemporaine, avec des volumes simples et fonctionnels.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2) Dispositions générales ou bien
- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

- 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, etc...
- Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.
- Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). - Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

3. Eléments techniques : énergie et communication

- a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.
- b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.
- c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.
- d) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sera fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 2,00m hors-tout sur les voies publiques ou privées ainsi que sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

ARTICLE 1AUe 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

* Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

* Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à raison d'une place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service.

ARTICLE 1AUe 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantées au minimum un arbre pour 500 m² de la superficie totale du terrain et un arbre pour 3 places de stationnement pouvant être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité. Des écrans d'arbres et de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures.

Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire et sur les profils et coupe du "volet paysager" afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé.

Le long des limites séparatives une haie végétale continue, constituée d'arbustes, doit être plantée. Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE 1AUe 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une (ou des) modification (s) successive(s) du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers, sécurisation des accès...) et de superstructure, que de la qualité des opérations (et notamment la qualité d'intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager).

Celle-ci doit donc prendre en compte la particularité du site, en particulier en matière d'hydraulique, des études conséquentes devront notamment être menées, préalablement au déblocage de la zone, pour définir les aléas et les travaux susceptibles de les limiter; elles porteront également sur les questions de continuité et de sécurité des accès lors d'épisodes pluvieux.

Il conviendra de prendre en compte également le risque faible d'incendie de forêt par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels.

Dans cette zone, susceptible d'accueillir des opérations de construction (opérations groupées ou lotissements), il convient de tendre vers une production de 20% de logements locatifs sociaux.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n^o 2010-1254 et n^o 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, sauf dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité, sauf dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
3. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.
4. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de :
 - 15m par rapport à la berge du Correch
 - 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

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

1 - Voirie

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

Toute voie nouvelle doit coller au terrain nature dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes des Aspres.

2 - Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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.

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

b) Eaux usées

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

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de :

- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour les activités notamment commerciales et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une (ou des) modification (s) successive(s) du document d'urbanisme nécessitant un regard spécifique à l'échelle de la (les) zone (s), aboutissant à la production d'une (ou des) orientation(s) d'aménagement.

Il conviendra de prendre en compte également le risque faible d'incendie de forêt par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées à l'article 3AU 2.

ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité, sauf dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

2. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

3. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

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

1 - Voirie

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

Toute voie nouvelle doit coller au terrain nature dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

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

2 - Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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.

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

b) Eaux usées

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

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

Les eaux usées (y compris les eaux de vidange de piscines) ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

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

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

QUALIFICATION DE LA ZONE A

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

Seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comporte :

- un secteur Aa (Mas Belrich) correspondant à un secteur d'activité touristique (hébergement, restauration...)
- des secteurs Ah identifiant des constructions existantes soumises à des conditions particulières.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002 les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

- des espaces boisés classés figurant au plan qui sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

2. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les travaux ou installations relatifs à la mise en oeuvre de "voies vertes".

2. Les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales.

3. Pour ce qui relève de l'activité agricole

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ainsi que leur restauration, aménagement et extension mesurée sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve :
 - d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole
 - de la conduite d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur.

Sont également autorisées, sous les mêmes réserves :

- les constructions destinées à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ainsi que leur restauration, aménagement et extension mesurée

- Les constructions à destination d'habitation ainsi que leur restauration, aménagement et extension mesurée, sans création de nouveau logement, sous réserve :
 - d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation
 - de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur
 - de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en contiguïté par aménagement ou extension de constructions existantes)
- Dans le cadre de la diversification agricole, les occupations et utilisations des sols relatives à des activités complémentaires ayant pour support l'exploitation agricole :
 - aménagement de gîtes ruraux & chambres d'hôtes (jusqu'à 5 chambres maximum), ferme-auberge....sous condition que cet aménagement se réalise dans des bâtiments existants et dans les volumes existants
 - camping à la ferme sous réserve d'être limité à six emplacements, d'être situé dans un rayon de 100m de l'un des bâtiments en activité de l'exploitation, avec au maximum un camping par exploitation et qu'il n'existe pas d'aménagement similaire autorisé sur les parties de l'exploitation situées sur d'autres communes.

4. Pour les constructions existantes ne relevant pas de l'activité agricole

Sont autorisés dans les secteurs Ah, le changement de destination, l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée des dites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de surface de plancher

5. Dans le secteur Aa (Mas Belrich) correspondant à un secteur d'activité touristique (hébergement, restauration...), les projets d'aménagement ou d'extension devront faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et précisant les transformations ou extensions envisagées sur le ou les bâtiments ainsi que leurs abords.

Ces projets devront respecter les caractéristiques volumétriques ainsi que la distribution, les proportions, les dimensions des ouvertures, les couleurs et les matériaux du contexte bâti avoisinant. Toutefois, des solutions originales ou encore un projet innovant en matière de développement durable pourront être proposés sous réserve d'analyse approfondie, de recherche fine et de sobriété.

Il sera également nécessaire d'aménager et mettre en valeur les abords et les limites de la propriété dans le respect du paysage naturel environnant.

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

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

8. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

9. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :

- 20m par rapport à la berge de l'Agouille de la Mar
- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

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

1 - Voirie

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

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

Toute voie nouvelle doit coller au terrain naturel.

2 - Accès

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités (telles qu'admissibles) ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, après demande préalable.

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

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

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

- pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.
- pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection

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

2 - Eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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

3. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :

- 20m par rapport à la berge de l'Agouille de la Mar
- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9,00m hors-tout.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur absolue, dans ce cas la hauteur est limitée à celle de la hauteur existante

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments, installations équipements publics ou d'intérêt collectif

3. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principes généraux

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

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

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

* utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous paragraphe 2) Dispositions générales

ou bien

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

2) Dispositions générales

1. Façades

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

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

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

- Les bâtiments annexes devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

2. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge ou flammée et leurs pentes sont de 30 à 35%. Toutefois, les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m² de toiture peuvent être recouverts en matériaux non traditionnels de couleur rouge exclusivement.

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

3. Eléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprises publiques et sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètre (hors zone inondable) traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, surmonté éventuellement d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN).

En limites séparatives, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein (hors zone inondable) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN), il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.

Dans les zones concernées pas le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées d'un muret de 0,20 m, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics :

Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte :

- un secteur Na correspondant à des aménagements hydrauliques, cheminements verts, plantations, aménagement d'un parc urbain....
- un secteur Nep identifiant le cimetière et ses installations
- un secteur Ng identifiant le golf existant.
- des secteurs Nh identifiant des constructions existantes soumises à des conditions particulières.
- Un secteur Np correspondant au bassin de rétention de l'Agouille de la Mar.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- le risque "sismique" selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1° mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique. Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002 les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

- des espaces boisés classés figurant au plan qui sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

2. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés.

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables, voies vertes..... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.

3. Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.

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

5. Dans le secteur Na, les aménagements hydrauliques, cheminements verts, plantations, aménagement d'un parc urbain ainsi que les activités sportives et de loisirs sous réserve de ne pas comporter de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire, de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique de la zone et d'en assurer sa réversibilité.

6. Dans le secteur Nep, le cimetière et ses installations.

7. Dans le secteur Ng sont autorisées les aménagements et installations relevant de l'accueil et du fonctionnement du golf.

8. Dans les secteurs Nh, sont autorisés le changement de destination, l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de surface de plancher

9. Dans le secteur Np, sont autorisés les aménagements d'entretien des ouvrages liés à la prévention des risques d'inondation, ainsi que les éléments producteurs d'énergie renouvelable type panneau photovoltaïque et solaire, sous réserve de réalisation d'une évaluation des incidences, d'une part sur le risque inondation et d'autre part sur l'environnement et notamment sur la ZNIEFF de type I la Prade de Montescot.

10. Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

11. Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins :

- 20m par rapport à la berge de l'Agouille de la Mar
- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

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

Les voiries nouvelles devront coller au terrain naturel.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités (telles qu'admises) ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

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

- pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

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

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

2 - Eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

Les nouvelles constructions devront respecter le retrait d'au moins :

- 20m par rapport à la berge de l'Agouille de la Mar
- 15m par rapport à la berge du Correch
- 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les planchers nouvellement créés doivent être établis à +0,70m par rapport au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. et veille à la qualité des matériaux.

Les clôtures doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives aux risques naturels identifiés, notamment respecter la perméabilité de 80%.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.