

MODIFICATION SIMPLIFIEE

1



COMMUNE D'ILLE SUR TET



3

REGLEMENT

Approbation par délibération du Conseil Municipal  
en date du 26 janvier 2017

**SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>3</b>
<b>ZONE UB</b> .....	<b>8</b>
<b>ZONE UC</b> .....	<b>14</b>
<b>ZONE UD</b> .....	<b>20</b>
<b>ZONE UE</b> .....	<b>25</b>
<b>ZONE 1AU1</b> .....	<b>31</b>
<b>ZONE 1AU2</b> .....	<b>37</b>
<b>ZONE 2AU1</b> .....	<b>40</b>
<b>ZONE 2AU2</b> .....	<b>46</b>
<b>ZONE 2AU3</b> .....	<b>53</b>
<b>ZONE 3AU</b> .....	<b>59</b>
<b>ZONE 4AU</b> .....	<b>65</b>
<b>ZONE 5AU</b> .....	<b>71</b>
<b>ZONE 6AU</b> .....	<b>74</b>
<b>ZONE A</b> .....	<b>78</b>
<b>ZONE N</b> .....	<b>85</b>
<b>ZONE NP</b> .....	<b>93</b>

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE UA

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

Elle comprend 4 sous-secteurs :

- UA1 : correspondant au centre historique de la commune à l'intérieur des anciens remparts.
- UA2 : correspondant au centre-ville de la commune.
- UA3 : secteur dans lequel des prescriptions particulières découlant du règlement de la ZPPAUP sont applicables.
- UA4 : secteur non repéré par la ZPPAUP, mais qui correspond en terme de densité et de hauteur des bâtiments au type d'urbanisation du secteur UA

Les trois sous-secteurs (UA1, UA2 et UA3) correspondent à différents secteurs de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager instaurée sur le territoire communal, répondant ainsi à l'objectif de préserver le centre-ancien déterminé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE UA-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.
8. Les lotissements industriels.
9. Le secteur UA3 est soumis au risque inondation, toute construction nouvelle est interdite.

## **ARTICLE UA-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation.
5. Le secteur UA3 étant soumis au risque inondation, seule les extensions limitées sont admises.

## **ARTICLE UA-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le sous-secteur UA2, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et assurer la continuité des circulations douces.

### 2. Accès :

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

## **ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

3. Eaux pluviales :

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

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

## **ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées pour les bâtiments publics et communaux à condition qu'ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

## **ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égal au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article UA-2.

## **ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UA-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,50 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

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

Dans le sous-secteur UA3, la hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, exception faite des ouvrages techniques publics.

Une adaptation mineure pourra être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions édictées dans le règlement de la ZPPAUP en vigueur sur le territoire communal.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

## **ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans le sous-secteur UA1, il n'y a aucune obligation de réaliser du stationnement.

Dans les sous-secteurs UA2, UA3 et UA4 :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins une place par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme sont applicables.

2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

### **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.

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit de l'extension du centre-ville, à l'Est et à l'Ouest. Ces zones sont essentiellement destinées à l'habitat. Elles sont également destinées à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE UB-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.
8. Les lotissements industriels.

## ARTICLE UB-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les aires de stationnement.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
- Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UB-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

### 2. Accès :

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

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

## **ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

### 3. Eaux pluviales :

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

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.

### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble telles que groupes d'habitations et lotissements.

## **ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble telles que groupes d'habitations et lotissements.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article UB-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

## **ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

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

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

## **ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal terre cuite rouge ou matériaux assimilés de couleur rouge.

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse 25 % de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine justifiée par une bonne intégration dans le site.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

### 4. Façades :

Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.

Les façades seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché. D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

### 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB1-10.

## **ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places de stationnement par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
3. Il devra être créé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> d'activités ou de services.
4. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

5. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
6. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

### **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.

# ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE UC

Ces zones sont essentiellement destinées à l'habitat sous forme de logements collectifs. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE UC-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncées aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'Urbanisme.
8. Les lotissements industriels.

## ARTICLE UC-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.

- Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UC-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

### 2. Accès :

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

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

## **ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

### 3. Eaux pluviales :

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

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.

### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble telles que groupes d'habitations et lotissements.

## **ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble telles que groupes d'habitations et lotissements.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article UC-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

## **ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

## **ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

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

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

## **ARTICLE UC-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal terre cuite rouge ou matériaux assimilés de couleur rouge.

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine justifiée par une bonne intégration dans le site.

Les terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse 25 % de l'emprise au sol de la construction.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

### 4. Façades :

Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.

Les façades seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché. D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

### 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

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

## **ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins une place par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
3. Il devra être créé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> d'activités ou de services.
4. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

5. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
6. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE UC-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.

# ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE UD

*Cette zone est destinée à l'implantation de camping, caravanage, habitat léger.*

**La zone est soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE UD-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
5. Les lotissements industriels.
6. Les lotissements d'habitations, groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
7. Les habitations autres que celles visées à l'article UD-2.
8. Les établissements d'enseignement, de santé et sociaux.

## ARTICLE UD-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. 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.
2. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
3. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

## ARTICLE UD-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre

l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

#### 2. Accès :

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

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

### **ARTICLE UD-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

#### 3. Eaux pluviales :

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

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.

#### 4. Réseaux divers :

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

### **ARTICLE UD-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UD-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions liées au service général de la zone doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

## **ARTICLE UD-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

## **ARTICLE UD-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

## **ARTICLE UD-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UD-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

## **ARTICLE UD-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire ou de lotir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

2. Toitures :

Les toits-terrasses sont admis.

Pour les autres toitures, elles seront réalisées en tuile canal terre cuite rouge ou matériaux assimilés de couleur rouges et suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.

b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

4. Façades :

Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.

Les façades seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

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

## **ARTICLE UD-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement doit dans tous les cas, être égal au nombre d'emplacements de camping, d'habitat léger.

Pour les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article UD-2 au moins une place par unité de logement.

## **ARTICLE UD-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations.

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

La surface plantée à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale de la propriété.

## **ARTICLE UD-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit de la zone d'activités spécialisées « Camp Llarg », à l'Est de la ville, destinée à l'accueil des activités commerciales et artisanales.

Elle comprend le sous-secteur UEa, destiné essentiellement à la réalisation du stationnement nécessaire aux activités spécialisées.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE UE-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules, tel que prévu à l'article R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
2. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
3. Les habitations individuelles.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévu aux paragraphes b et c de l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
8. Les bars, gîtes ruraux et toutes installations à caractère touristique, à l'exception des hôtels et restaurants.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions autorisées.
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le sous-secteur UEa, tout est interdit, sauf ce qui est explicitement cité dans l'article 2.

## ARTICLE UE-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs (établissement de santé et équipement sportif

notamment) sous la condition qu'il ne constituent pas des établissements hébergeant des personnes vulnérables (personnes âgées, handicapées).

Dans le sous-secteur UEa, sont autorisés les parkings et les installations classées au titre de la protection de l'environnement. (station-service...)

## **ARTICLE UE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

### 2. Accès :

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

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

## **ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

### 3. Eaux pluviales :

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

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.

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

### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 7,50 mètres de la limite de propriété avec la RD 916.
- 5,00 mètres de toutes les autres voies ou emprises publiques.

Sur le front de l'opération communale "Camp Llarg" :

- 12,50 mètres de la limite du domaine public, côté village.
- 10,00 mètres de la limite du domaine public, côté Perpignan.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie notamment le long des voies intérieures des lotissements créés.

## **ARTICLE UE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes au lotissement, aboutissant aux voies.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation d'ouvrages techniques publics.

## **ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 11,50 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

## **ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Elles pourront être réalisées avec des matériaux s'apparentant aux tuiles canal par la couleur et la texture.

Les toits-terrasses sont autorisés dans la mesure où ils seront masqués par un acrotère.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

#### 4. Façades :

Les façades principales auront l'orientation générale des voies publiques.

Les façades seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché, enduit ou bac acier. D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades donnant sur la RD 916 devront faire l'objet d'un traitement architectural.

#### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

#### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 2,00 mètres.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

#### 7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

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

## **ARTICLE UE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
2. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
3. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
4. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour trois emplois.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain.

Conformément à l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

## **ARTICLE UE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

En bordure de la RD 916, un espace planté sera réalisé.

## **ARTICLE UE-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à la zone UE est fixé à 0,70.

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

# ZONE 1AU1

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU1

Cette zone est destinée à recevoir à court et moyen termes l'implantation de constructions à caractère d'habitat, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies sur la zone notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

Son urbanisation doit tenir compte des orientations générales d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE 1AU1-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU1-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

## ARTICLE 1AU1-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements créés.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
  - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE 1AU1-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

#### 2. Accès :

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

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

### **ARTICLE 1AU1-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

Les forages ou captages d'eau individuels sont interdits.

#### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

### 3. Eaux pluviales :

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

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.

### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE 1AU1-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 1AU1-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble telles que groupes d'habitations et lotissements.

## **ARTICLE 1AU1-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 1AU1-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU1-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

## **ARTICLE 1AU1-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU1-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9,00 mètres, et celle des constructions collectives à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

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

## **ARTICLE 1AU1-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

## 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.
- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

## 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

## 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

## 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

## 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

## 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardins pourront être en bois.

8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AU1-10.

## **ARTICLE 1AU1-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.
6. Le long des voies structurantes, des places de stationnement seront aménagées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle.

## **ARTICLE 1AU1-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les ouvrages de rétention nécessaires devront être réalisées, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues devront également être accompagnées de plantations.

## **ARTICLE 1AU1-14 – 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.

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

# ZONE 1AU2

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU2

Cette zone est destinée à recevoir à moyen terme l'implantation de constructions à caractère d'habitat, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle constitue l'extension de la zone 1AU1. Elle est conditionnée par une modification du présent document d'urbanisme.

L'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies sur la zone notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

Son urbanisation doit tenir compte des orientations générales d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## ARTICLE 1AU2-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU2-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

## ARTICLE 1AU2-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements créés.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
  - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.
5. Toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies sur la zone notamment en terme de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.
6. Les constructions, extensions ou aménagement sous réserve d'être liés à des équipements publics existants ou nécessaires pour le fonctionnement de la ville.
7. L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

### **ARTICLE 1AU2-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant

### **ARTICLE 1AU2-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Néant

### **ARTICLE 1AU2-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE 1AU2-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant

### **ARTICLE 1AU2-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant

**ARTICLE 1AU2-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant

**ARTICLE 1AU2-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE 1AU2-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE 1AU2-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant

**ARTICLE 1AU2-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant

**ARTICLE 1AU2-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant

**ARTICLE 1AU2-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

# ZONE 2AU1

## CARACTERE DE LA ZONE 2AU1

Le secteur « La Ville » est destiné à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel ou des équipements publics, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

L'urbanisation de ce secteur devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies sur la zone notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE 2AU1-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AU1-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

## ARTICLE 2AU1-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements créés.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
  - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE 2AU1-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

#### 2. Accès :

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

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

### **ARTICLE 2AU1-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

### 3. Eaux pluviales :

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

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.

### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE 2AU1-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU1-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

## **ARTICLE 2AU1-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 2AU1-2.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 2AU1-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être inférieure pour les constructions annexes.

## **ARTICLE 2AU1-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 2AU1-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9,00 mètres, et celle des constructions collectives à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

## **ARTICLE 2AU1-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

### 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

### 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2AU1-10.

## **ARTICLE 2AU1-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places par unité de logement.
- Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
- Le long des voies structurantes, des places de stationnement seront aménagées.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle. Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

## **ARTICLE 2AU1-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les ouvrages de rétention nécessaires devront être réalisées, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues devront également être accompagnées de plantations.

## **ARTICLE 2AU1-14 – 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.

# ZONE 2AU2

## CARACTERE DE LA ZONE 2AU2

*Cette zone, lieu-dit « La Femada », est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation notamment en matière de financement des équipements publics.*

Il existe sur ce secteur des constructions liées à des activités.

***L'urbanisation de ce secteur est bloquée dans l'attente des résultats du Plan de Prévention des Risques.***

***La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.***

## ARTICLE 2AU2-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1. Toutes constructions dans l'attente des résultats du Plan de Prévention des Risques (PPR).**
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AU2-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
8. Les lotissements industriels.

## ARTICLE 2AU2-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et

- lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
  4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
    - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
    - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.
  5. L'extension mesurée des constructions à usage d'activités, et, la construction et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON par logement sous les conditions suivantes :
    - Aucune construction en sous-sol.
    - Les fondations doivent être ancrées à une profondeur minimale de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel.
    - Les planchers habitables doivent être réalisés à l'étage à une hauteur minimale de 2,00 mètres au-dessus du terrain naturel.
    - Des enceintes de confinement étanches à l'eau doivent être réalisées pour les cuves de stockage de matières polluantes, stockées à une hauteur minimale de 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel.
    - Les clôtures doivent présenter une perméabilité de 80 %.
  6. il est admis toutes les constructions et installations liées au développement des activités existantes sur le secteur.

## **ARTICLE 2AU2-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

### 2. Accès :

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

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

## **ARTICLE 2AU2-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

## 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

## 3. Eaux pluviales :

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

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.

## 4. Réseaux divers :

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

# **ARTICLE 2AU2-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

# **ARTICLE 2AU2-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions doivent respecter un recul de 100,00 mètres par rapport à la rive du Boulès.

# **ARTICLE 2AU2-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 2AU2-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 2AU2-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être inférieure pour les constructions annexes telles que les garages, abris de jardin, les piscines et leur local technique ou les barbecues.

## **ARTICLE 2AU2-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 30 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol est fixée à 15 % de la surface du terrain pour les constructions à usage d'habitation et 50 % pour les constructions existantes à usage d'activités.

## **ARTICLE 2AU2-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

## **ARTICLE 2AU2-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Les constructions ou installations nécessaires au développement des activités existantes sur le secteur ne sont pas soumises aux prescriptions développées ci-dessous.

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.
- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

### 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

Les clôtures devront présenter 80 % de perméabilité afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux.

7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2AU2-10.

## **ARTICLE 2AU2-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain.

## **ARTICLE 2AU2-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

## **ARTICLE 2AU2-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation, et il n'est pas fixé de COS pour les constructions existantes à usage d'activités.

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

# ZONE 2AU3

## CARACTERE DE LA ZONE 2AU3

Cette zone, secteur du « Mas Blanc », est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère d'habitat, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le recours à des opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement définies.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE 2AU3-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AU3-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

## ARTICLE 2AU3-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
  - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE 2AU3-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

### 2. Accès :

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

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

## **ARTICLE 2AU3-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

### 3. Eaux pluviales :

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

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.

### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE 2AU3-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 2AU3-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 10,00 mètres de la voie ferrée.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions doivent respecter un recul de 100,00 mètres par rapport à la rive du Boulès.

## **ARTICLE 2AU3-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation, situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

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

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 2AU3-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 2AU3-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être inférieure pour les constructions annexes telles que les garages, abris de jardin, les piscines et leur local technique ou les barbecues.

## **ARTICLE 2AU3-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 2AU3-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

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

## **ARTICLE 2AU3-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

## 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.
- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

## 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

## 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

## 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

## 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

## 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

#### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2AU3-10.

### **ARTICLE 2AU3-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
2. Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain.

### **ARTICLE 2AU3-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE 2AU3-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à la zone 2AU3 est fixé à 0,30.

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

# ZONE 3AU

## CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Cette zone (lieu-dit « Pou del Gel ») est destinée uniquement à recevoir de l'habitat aéré. Des constructions à usage d'habitation existent déjà sur la zone, les possibilités restantes sont très limitées. L'objectif est d'achever son urbanisation tout en conservant le principe d'urbanisation diffuse et l'intérêt paysager de la zone.

En ce sens, afin de préserver l'urbanisation existante dans cette zone et son intérêt paysager, une superficie minimale des terrains constructibles est fixée dans le présent règlement en application de l'article R.123-9-5 du Code de l'Urbanisme.

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE 3AU-1- LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 3AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

## ARTICLE 3AU-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
  - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE 3AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

#### 2. Accès :

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

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

### **ARTICLE 3AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de réseau aux droits de la propriété, les aménagements nécessaires au raccordement de toute construction au réseau collectif sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### 2. Assainissement :

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

En l'absence de réseau aux droits de la propriété, les aménagements nécessaires au raccordement de toute construction au réseau collectif sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

#### 3. Eaux pluviales :

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

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.

#### 4. Réseaux divers :

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

### **ARTICLE 3AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains constructibles est de 2 000 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

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

### **ARTICLE 3AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE 3AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, cette distance pourra être inférieure pour les constructions annexes telles que les garages, abris de jardin, les piscines et leur local technique ou les barbecues.

### **ARTICLE 3AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 3AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

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

## **ARTICLE 3AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.
- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

### 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

### 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3AU-10.

## **ARTICLE 3AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour les constructions à usage d'habitations au moins deux places de stationnement par unité de logement. Elles devront être aménagées sur la parcelle.

### **ARTICLE 3AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Des plantations devront également être réalisées en limite de propriété.

### **ARTICLE 3AU-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à la zone 3AU est fixé à 0,20.

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

# ZONE 4AU

## CARACTERE DE LA ZONE 4AU

Secteur mixte (habitat et artisanat), à urbaniser après mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble suivant les orientations d'aménagements définies.

Ce secteur est destiné à de l'habitat, mais également à l'accueil d'activités artisanales.

## ARTICLE 4AU-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules, tel que prévu au paragraphe b de l'article R.421-19j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
2. Les établissements de santé et sportifs.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévu à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions autorisées.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les habitations individuelles sur les parcelles affectées à de l'activité.

## ARTICLE 4AU-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
- Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE 4AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, éventuellement qu'elles puissent être prolongées et d'assurer la continuité des circulations douces.

#### 2. Accès :

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

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

### **ARTICLE 4AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement :

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

#### 3. Eaux pluviales :

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

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.

#### 4. Réseaux divers :

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

## **ARTICLE 4AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 4AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de la RD 916 et 100,00 mètres de la RN 116.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres de toutes les autres voies ou emprises publiques.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie notamment le long des voies intérieures des opérations créées.

## **ARTICLE 4AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation d'ouvrages techniques publics.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 4AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE 4AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 4AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

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

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9,00 mètres, et celle des bâtiments destinés à de l'activité ne peut excéder 12 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

## **ARTICLE 4AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

#### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

#### 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.
- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

#### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

#### 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

#### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

#### 6. Clôtures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

#### 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

#### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 4AU-10.

## **ARTICLE 4AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation au moins deux places de stationnement par unité de logement. Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour trois emplois.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain.

Conformément à l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

## **ARTICLE 4AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Des plantations devront également être réalisées en limite de propriété. Une attention particulière devra être portée au traitement de la façade urbaine donnant sur la RD 916.

## **ARTICLE 4AU-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.

# ZONE 5AU

## CARACTERE DE LA ZONE 5AU

Cette zone est destinée à recevoir des équipements de service public.

### **ARTICLE 5AU-1– LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des bâtiments liés au fonctionnement des équipements de services publics.

### **ARTICLE 5AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 2) Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

### **ARTICLE 5AU-3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Voirie :  
Néant

2. Accès :  
Néant.

### **ARTICLE 5AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

- 1) Alimentation en eau potable :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2) Assainissement :  
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

**3) Eaux pluviales :**

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

**4) Réseaux divers :**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

**ARTICLE 5AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE 5AU-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) De façon générale, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- 2) Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public.

**ARTICLE 5AU-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

De façon générale, 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 ( $L=H/2$ ).

**ARTICLE 5AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Néant

**ARTICLE 5AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 5AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera déterminée en fonction des besoins liés aux services publics.

## **ARTICLE 5AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le service départemental de l'Architecture et du patrimoine, les Services techniques de la mairie.

## **ARTICLE 5AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans le cadre de l'opération envisagée.

## **ARTICLE 5AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'opération devra proposer un traitement paysager adapté afin de valoriser l'entrée de ville depuis la route départementale 916.

## **ARTICLE 5AU-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# ZONE 6AU

## CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Cette zone est destinée à recevoir commerces et activités liées au tourisme.

Ce secteur se situe à proximité du site classé des Orgues, ce qui implique pour toute nouvelle construction un passage en commission départementale des sites, de la nature et des paysages (CDNPS).

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés.**

## ARTICLE 6AU-1- LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception commerces et activités liées au tourisme

Il est interdit dans le secteur soumis au risque d'inondation de réaliser des établissements d'hébergements.

## ARTICLE 6AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
3. Les habitations individuelles strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité.

## ARTICLE 6AU-3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :  
Néant

2. Accès :  
Néant.

## **ARTICLE 6AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### 1) Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou être alimentée par captage, forage ou puits particulier.

S'il s'agit d'un bâtiment destiné à recevoir du public ou devant faire l'objet d'une location, le captage doit être autorisé par arrêté préfectoral au titre du Code de la Santé Publique.

### 2) Assainissement :

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle 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 dans le réseau collecteur.

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.

### 4) Réseaux divers :

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 aériens préexistants.

## **ARTICLE 6AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 6AU-6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1. De façon générale, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public.

## **ARTICLE 6AU-7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

De façon générale, 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 ( $L=H/2$ ).

## **ARTICLE 6AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Néant

## **ARTICLE 6AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 6AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

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

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

## **ARTICLE 6AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le service départemental de l'Architecture et du patrimoine, les Services techniques de la mairie.

## **ARTICLE 6AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans le cadre de l'opération envisagée.

## **ARTICLE 6AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'opération devra proposer un traitement paysager adapté afin de valoriser le site.

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

## **ARTICLE 6AU-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ZONE A****CARACTERE DE LA ZONE A**

Cette zone est destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Aa, destiné à l'extension de la coopérative fruitière existante ou à la construction des bâtiments liés à son activité.
- Ah, destiné à permettre l'aménagement et l'extension de constructions non directement liées à l'activité agricole, sans création de logements supplémentaires avec la possibilité d'une seule extension de 50m<sup>2</sup> de SHON maximum.
- Ab, destiné à permettre la réalisation de la plateforme multimodale d'intérêt intercommunal et la construction des bâtiments et équipements liés à son activité.

Dans le secteur A, il est identifié dans le plan de zonage par \*, conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, la possibilité pour les bâtiments identifiés un changement de destination. L'article R123-12 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés. Les constructions pourront être interdites ou acceptées avec des prescriptions selon l'aléa, les logements et hébergements touristiques ne seront autorisés qu'en aléa faible ou modéré.**

**ARTICLE A-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement-n'étant pas déjà existantes dans la zone, sauf-dans le secteur Ab.
2. Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
3. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A-2.
4. Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
5. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussement des sols.
7. Les dépôts de véhicules, tel que prévu à l'article R.421-29j et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.
8. Les garages collectifs de caravanes.

9. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
10. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23j du Code de l'Urbanisme.
11. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévu à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans le secteur A :**

1. Les constructions des habitations sous réserve :
  - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.
  - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
  - Qu'elles ne puissent après leur construction, être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants)Les bâtiments autres que les habitations, sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement, à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités nécessaires à l'exploitation (comprenant les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation agricole).
2. Les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou liées à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.

**Dans le secteur Aa,** il est admis toutes les constructions et installations liées au développement de l'activité existante.

**Dans les secteurs Ah,** il est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Une seule extension de 50 m<sup>2</sup> de SHON des bâtiments existants est admise.

Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
- Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

**Dans le secteur Ab,** il est admis toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au développement de la plateforme multimodale de traitement des déchets.

### **Pour les bâtiments identifiés (\*) sur le plan de zonage :**

Le changement de destination de bâtiments agricoles identifiés existants en raison de leur intérêt architectural et patrimonial sous réserve que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Sont concernés :

- Mas Camo,
- Mas Clerc,
- Mas Pagnon,
- Mas Nou Hôpital,
- Mas Al Mounjot (Mas Saris),
- Mas Cabanat (Mas Serradeil),
- Mas Couchet,
- Mas Christau (Mas San Marty),
- Mas Guichou,
- Mas Maillols,
- Mas Pacull,
- Mas Saint Joseph,

Sur les mas précédemment cités, le changement de destination pourra permettre, outre l'extension de l'habitation, la réalisation de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberge rurale, et toutes activités commerciales ou artisanales étroitement liée avec l'exploitation agricole. Une extension de 50 m<sup>2</sup> des bâtiments existants est admise.

### **ARTICLE A-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 2. Accès :

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

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

### **ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9, notamment les articles R.2224-22 à R.2224-22-6 du code général des collectivités territoriales, du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

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

3. 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 de protection
- l'instauration des périmètres de protection

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

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

#### 2. Assainissement :

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous la contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

#### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

#### 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 aériens pré-existants.

## **ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Dans le secteur Ab, une surface représentant au moins 30% de l'assiette foncière totale du secteur devra demeurer non-imperméabilisée (bassins de rétention compris).

## **ARTICLE A-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT**

## **AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 116 classée déviation d'agglomération, et de 75,00 mètres des routes départementales traversant la commune.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux constructions existantes et leurs extensions, repérées au plans de zonage (\*) et aux secteurs Ah.

Pour les serres de cultures, cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD 916 et à 7 mètres de l'alignement des voies.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées pour les équipements techniques publics à condition qu'ils ne compromettent pas le bonne tenue de la voie.

Dans le secteur Ab, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 916.

### **ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 3 mètres ( $L = H/2$ ).

### **ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PARCELLE**

Néant.

### **ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ab, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est fixé à 0,30. Ce coefficient d'emprise est à calculer sur l'assiette foncière totale du secteur Ab.

## **ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

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

### 2. Hauteur absolue

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

- 9,00 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.
- 3,00 mètres pour les abris jardins.
- 13,00 mètres hors tout pour les autres bâtiments, sauf sous les tracés d'ouvrages électriques où cette hauteur est ramenée à 8,00 mètres.

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

Dans le secteur Ab, pour les constructions situées dans une bande de 80 mètres à partir de la Route Départementale 916, la hauteur absolue ne peut excéder 8,00 mètres. Au delà de cette bande de 80 mètres à partir de la Route Départementale 916, la hauteur absolue ne peut excéder 15,50 mètres.

## **ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Tout projet de constructions doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain ou du bâtiment restauré ou étendu existant.

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des 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.

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

### 2. Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront réalisées en tuile canal rouge ou assimilé et suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %. Les bâtiments de plus de 100 m<sup>2</sup> de toiture ne sont pas soumis à ces prescriptions.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples.

### 4. Façades :

Pour les constructions à usage d'habitation, en dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Pour les autres constructions, elles seront réalisées en crépis fin jeté ou taloché, enduit ou bac acier.

Dans le secteur Ab, en dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique. En revanche, tout projet de construction doit faire l'objet d'une réflexion architecturale et volumétrique visant à garantir la qualité du lien entretenu avec le grand paysage.

### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

Dans le secteur Ab, les bâtiments compris ne sont pas soumis à ces prescriptions.

### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 2,00 mètres.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

Dans le secteur Ab, cette limite est portée à 2,00 mètres en bordure des voies publiques ou privées.

### 7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A2-10.

## **ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement sera définie en fonctions des besoins engendrés par le type de projet

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

## **ARTICLE A-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans le secteur Ab, il est nécessaire de mettre en place un écran végétal continu, de forte densité et de hauteur suffisante, visant à garantir la qualité du lien entretenu avec le grand paysage et la préservation visuelle des cônes de vue.

## **ARTICLE A-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# **ZONE N**

## **CARACTERE DE LA ZONE N**

Ces zones sont destinées à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Na : destiné à l'exploitation de la station d'épuration existante et à la réalisation future de son extension.
- Nc, concerne « Le Couvent » à l'Ouest de la commune, secteur destiné à préserver l'activité existante sur ce secteur.

- Nd, concerne les Mas répertoriés notamment par la ZPPAUP en raison de leurs qualités architecturale et patrimoniale. Dans ce secteur, est admis le changement de destination dans l'emprise de bâtiments existants. Une extension de 50 m<sup>2</sup> maximum est admise.
- Nh, destiné à permettre la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages, une seule extension de maximum 50m<sup>2</sup> de l'existant est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Nh1, concerne le secteur « La Retxe », sur ce secteur est admis la construction d'habitation nouvelle, sous réserve d'une intégration rigoureuse du bâtiment au site et aux paysages et de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est soumis à la réglementation sur les sites, l'urbanisation est conditionnée par le passage en commission départementale des sites, de la nature et des paysages (CDNPS).

**La zone est en partie soumise au risque inondation, des prescriptions particulières seront établies par les services compétents qui devront être consultés. Les constructions pourront être interdites ou acceptées avec des prescriptions selon l'aléa, les logements et hébergements touristiques ne seront autorisés qu'en aléa faible ou modéré.**

## **ARTICLE N-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels, notamment d'inondation.
2. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.

## **ARTICLE N-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels que pistes cyclables, parcours de santé,... les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants.
2. Les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou liées à l'exploitation agricole et forestière existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, de respecter le règlement sanitaire départemental, et de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, des sites, des milieux naturels et des paysages.
3. Dans **les secteurs Nd**, les mas concernés sont :
  - Mas Bosch, Mas Calmon, Mas Capdellayre, Mas Ducos /de la Hite, Mas de l'Hôpital, Mas Delonca, Mas Sire, Mas de las Tarreres, Mas Bouzan, Mas Suzanne, Domaine Sainte Marie, le Mas Ay et le Mas Sire de Vilar.Dans ces mas est admis le changement de destination des bâtiments dans l'emprise des constructions existantes. Une seule extension de 50 m<sup>2</sup> est admise, sans création de logement supplémentaire.  
Dans les bâtiments cités ci-dessus pourront être réalisés :

- Hôtel, restaurants, salles de réception.
  - Habitations.
  - Gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberge rurale.
  - Activités commerciales ou artisanales liée avec l'exploitation agricole et le tourisme.
4. **Dans le secteur Nh**, les travaux de réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages. Une extension de 50 m<sup>2</sup> maximum est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
5. **Dans le secteur Nh1**, il est autorisé la réalisation de nouvelles constructions, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages et de ne pas créer d'accès supplémentaires sur la RD n°22 d'Ille à Las Illes. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une bonne intégration dans le paysage.

### **ARTICLE N-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 2. Accès :

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

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

Dans le secteur Nh1, il est interdit de créer tout accès supplémentaires sur la RD n°22 d'Ille à Las Illes. La desserte des parcelles devra être réalisée par la route de Cazenoves.

### **ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9, notamment les articles R.2224-22 à R.2224-22-6 du code général des collectivités territoriales, du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du Code de la Santé Publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique.

3. 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 de protection
- l'instauration des périmètres de protection

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

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

## 2. Assainissement :

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle 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.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

## 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 aériens pré-existants.

## **ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE N-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 116 classée déviation d'agglomération, et de 75,00 mètres des routes départementales traversant la commune.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.
- Aux secteurs Nc, Nh, Nh1 et aux secteurs Nd.

## **ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

## **ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue

Dans les secteurs, Nc, Nd et Nh, la hauteur des constructions ne peut excéder 9.00 mètres, exception faite des bâtiments publics et de services publics.

Dans le secteur Nh1, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

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

## **ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

### 1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

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

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doit correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants, notamment pour le secteur Nh1.

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

### 2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

- Les toitures terrasses seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

Dans le secteur Nh1, les toitures terrasses sont admises, elles devront être traités comme une cinquième façade.

### 3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- a. Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales.
- b. Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines

### 4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.
- D'autres matériaux de façade pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine justifiée par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont interdits en façade principale sur rue.

### 5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

### 6. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives 1,80 mètre.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du sol.

### 7. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardin pourront être en bois.

### 8. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

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

## **ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN**

## **MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins engendrés par le type de projet.

**Dans les secteurs Nd :**

- a. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
- b. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Dans le secteur Nh1 :** Il est exigé pour les constructions à usage d'habitations au moins deux places de stationnement par unité de logement.

Dans les secteurs Nh, Nh1 et Nd, les aires de stationnement devront être créées dans l'unité foncière.

## **ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans le secteur Nh1, une intégration paysagère du bâti dans le paysage devra être réalisé. Une attention particulière devra être porté quand à l'intégration du bâtiment dans la pente, et l'aménagement paysager des parcelles. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

## **ARTICLE N-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur Nh1, le COS applicable est fixé à 0,2.  
Il n'est pas fixé de COS pour les autres secteurs.

**ZONE NP****CARACTERE DE LA ZONE NP**

Ce secteur est dédié aux installations d'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.

**ARTICLE NP-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels, notamment d'inondation.
2. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article NP-2.

**ARTICLE NP-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs NP, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations de toute nature nécessaire à la production et l'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, soit de façon non exhaustive, les panneaux et structure de panneaux fixes ou mobiles, les bâtiments techniques abritant les équipements électriques de type onduleurs et transformateurs, les bâtiments dédiés au personnel de maintenance et à l'accueil du public, les postes et sous stations électriques, les chemins d'accès et de circulation, les zones de parking, les réseaux de câbles enterrés, les infrastructures de sécurité et les clôtures périmétriques.
- Les travaux d'aménagement, d'entretien et de rénovation des constructions existantes.
- La reconstruction à l'identique de constructions existantes en cas de sinistre postérieur à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**ARTICLE NP-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondant à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité Publique, de la Défense contre l'Incendie, de la Protection Civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des utilisateurs de ces accès.

## **ARTICLE NP-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9, notamment les articles R.2224-22 à R.2224-22-6 du code général des collectivités territoriales, du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

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

3. 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 de protection
- l'instauration des périmètres de protection

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

Tout prélèvements, puits, forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (article L 2224-9 du CGCT).

Les locaux techniques à usage de production et d'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et le poste de livraison, n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable, si l'activité ne nécessite pas la présence d'eau potable sur le site.

### 2. Assainissement :

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous la contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejeté dans le réseau d'eaux pluviales.

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 locaux techniques à usage de production et d'exploitation d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, ainsi que le poste de livraison n'ont pas l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement, si l'activité ne produit pas d'eaux usées et d'eaux vanne.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

### 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 aériens pré-existants.

## **ARTICLE NP-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE NP-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

## **ARTICLE NP-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

## **ARTICLE NP-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE NP-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE NP-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées à l'article, comptée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder :

- 4 m pour la hauteur en façade des bâtiments nécessaires à l'activité principale de production d'énergie électrique photovoltaïque et aménagement d'accueil du public.

- 4 m pour la hauteur totale des panneaux photovoltaïques et de leurs supports.

## **ARTICLE NP-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal rouge ou assimilé.

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

5. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

6. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à la production d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE NP-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

## **ARTICLE NP-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les clôtures pourront être doublées d'une haie comportant quelques ouvertures visuelles vers le site.

Les délaissés devront être traités et entretenus.

## **ARTICLE NP-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.