

13 OCT. 2014

COURRIER

ARCHI
concept

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

**COMMUNE DE
VILLELONGUE DE LA SALANQUE**

« VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 13 JAN. 2015

Le Maire,



**DOCUMENT 02
REGLEMENT**

Christophe MOLY
Architecte D.P.L.G.
2 Bd des Pyrénées
66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 34 59 42
Fax : 04 68 34 02 40
E3 contact@archi-concept.fr
E24 : 8 268 347 722 - 1975 88
Siret : 308 347 822 00001
S.I.A.S. au capital de 600 000 €



SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

page 3

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

page 7

UB

page 14

UC

page 21

UD

page 28

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

page 36

2AU

page 43

3AU

page 50

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

page 54

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

page 61



INTRODUCTION SUR LES REGLES SUPPLANTANT CELLES DU PLU

PPR

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique) et figurant en annexes.

LOTISSEMENTS

LOTISSEMENTS APPROUVES DEPUIS MOINS DE DIX ANS :

Les lotissements : Amaryllis, Cerisiers, Primevères, Mouroye, clos ensoleillé, Sainte-Lucie.



DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune, hors lotissements approuvés depuis plus de dix ans dont les règles d'urbanisme ont été maintenues : voir page 2.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

1. LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

L.110, L.111-10, L.121-10, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.

2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE REPRESENTEES SUR UN DOCUMENT ANNEXE AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 et figurant en annexes (servitude d'utilité publique).

3. LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT (S'IL Y A LIEU) :

- le Droit de Préemption Urbain (DPU),

4. RAPPEL DES LOIS PORTANT REGLEMENTATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

- Loi du 27 septembre 1941 faisant obligation de signaler toute découverte archéologique,
- Décret du 7 juillet 1977 : article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme,
- Loi du 15 juillet 1980 aggravant la pénalité en cas de destruction des éléments du patrimoine archéologique,
- Décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

5. LOI AMENAGEMENT

Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative aux principes d'aménagement.

6. LOI SUR L'EAU

Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 dont les dispositions ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

7. LOI SUR LES RISQUES NATURELS

La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 (a) relative à l'organisation de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

8. LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE (LOV)

Loi du 13 juillet 1991 relative à la répartition des logements sociaux.

9. LOI DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DU 8 JANVIER 1993**10. LOI DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992****ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites "zones U" sont soit urbanisées soit que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- la zone dense agglomérée de constructions en ordre continu repérée par l'indice UA au plan au 1/2 000^{ème} ;

Elle comprend les secteurs UA1, UA1b, UA2, UA2a, UA2b, UA3 et UA4.

- la zone de constructions en ordre discontinu repérée par l'indice UB au plan au 1/2 000^{ème} ;

Elle comprend les secteurs UB1, UB2, UBb2, UB2a, UB2b, UB3, UBb3 et UB4.

- la zone de constructions en ordre discontinu repérée par l'indice UC au plan au 1/2 000^{ème} ;

Elle comprend les secteurs UC1, UC2, UC2a, UC3, UC3a, UC4.

- la zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées repérée par l'indice UD au plan au 1/2 000^{ème}.

Elle comprend les secteurs UD2, UD2a, UD2b.

2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dites " zones AU "destinées à l'urbanisation.

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

- La zone d'urbanisation à court terme repérée par l'indice 1AU au plan au 1/2 000. Elle comprend les secteurs 1AU2, 1AU3a, 1AU3b, et 1AU4 ;

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

- la zone d'urbanisation destinée à recevoir, à moyen terme l'implantation d'activités spécialisées repérée par l'indice 2AU au plan au 1/2 000 ; Elle comprend les secteurs 2AU2.

- la zone d'urbanisation à moyen ou long termes repérée par l'indice 3AU au plan au 1/2 000 ; Elle comprend les secteurs 3AU1 et 3AU2.

3. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles dites "zones A", équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- la zone de protection de l'agriculture repérée par l'indice A aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : A1, A2, A3 et A4 et Ab3.

4. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières dites " zones N ", équipées ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- la zone naturelle repérée par l'indice N aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : Nb1, Nb2, Nb3, Nco1, Nco2, Nco3, NI2, NI3, NI4, Ns3 et Ns4.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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



LES ZONES URBAINES « U »

Introduction sur les zones Urbaines « U »

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones UA et UB sont concernées par les risques naturels d'inondation tels que décrits dans le PPR (dans le secteur IIa correspondant au centre et concerné par des hauteurs d'eau inférieures à 1,00 m.). Quelques parcelles se situent dans la zone IIb.

Les zones UB, UC et UD sont concernées par les risques naturels d'inondation tels que décrits dans le PPR (dans le secteur IIb correspondant au secteur à vocation majoritaire d'habitat qui inclut les dents creuses et les poches non urbanisées (friches, jardins, équipements publics). Les dents creuses sont de petites parcelles non bâties généralement entourées de propriétés bâties sur 2 ou 3 côtés et dont la superficie est le plus souvent inférieure à 700 m². Les poches correspondent à des entités plus grandes que les dents creuses pouvant regrouper plusieurs unités foncières).

Ces zones comprennent les secteurs :

UA1, UA1b, UA2, UA2a, UA2b, UA3 et UA4
UB1, UB2 et UB3, UBb2, UB2a, UB2b, UB4, UBb3
UC1, UC2, UC2a, UC3, UC3a, UC4
UD2, UD2a, UD2b.

 **Sous-secteurs 1:** Hauteur de submersion inférieure à 0,50 m.

 **Sous-Secteurs 2:** Hauteur de submersion comprise entre à 0,50 m et 1 m.

 **Sous- Secteurs 3:** Hauteur de submersion comprise entre à 1,00 m et 1,50 m.

 **Sous-Secteurs 4:** Hauteur de submersion supérieure à 1,50m.

}

IIa

}

IIb

}

IIc



TITRE I

CHAPITRE I**ZONE UA****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UA.2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R 421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme (CU).

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles ou réhabilitations à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ou si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements des sols à l'exception de ceux limités au minimum et nécessaires à l'accès des piétons et des automobiles.

Les opérations groupées à vocation industrielle.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU. et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Les planchers nouveaux en sous-sol et l'aménagement de sous-sol habitable sont interdits.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.



Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)

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

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

Les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruit, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les secteurs UA1, UA1b, UA2, UA2a, UA2b, UA3 et UA4 correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de zone.

Dans le secteur UA2a, seuls les projets publics à vocation socio-éducative peuvent être autorisés.

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

ou

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

Pour les parcelles situées dans les zones IIa et IIb du PPR, confère le règlement de celui-ci.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**• Alimentation en eau potable**

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

• Assainissement

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

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique »

• 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.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.



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

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

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

L'interruption dans la continuité des façades en bordure de voirie peut être autorisée :

- si le terrain voisin n'est pas construit ;

- s'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 alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et 10 m de long. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Des conditions différentes peuvent être autorisées dans le cas de bâtiments publics ou de service public.

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

Néant.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone IIa du PPR : le CES n'est pas limité

Dans la zone IIb du PPR : le CES est limité à 0,20 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, le CES maximum est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m²



ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé en fonction des conditions liées à la connaissance de l'aléa d'inondation (cf. article UA.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

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

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

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour des besoins techniques ou de sécurité ou pour des motifs architecturaux des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**1) FORMES ET MATERIAUX :**

- a) l'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures, ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies, et les saillies éventuelles des balcons et décors de ferronnerie identiques sur un même niveau.
- b) la proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale (plus haute que large). Leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides (ouvertures, baies, portes...).
- c) les maçonneries doivent être traitées de façon traditionnelle.



Les façades à pierres nues doivent être traitées de la façon suivante : les joints doivent être « beurrés » sans saillie ni retrait pour restituer à la paroi sa planimétrie et doivent être réalisés à la chaux grasse.

Les façades enduites doivent être traitées à la chaux afin d'obtenir un aspect traditionnel et permettre la « respirabilité » des murs.

2) TOITURES :

Les toitures doivent être réalisées exclusivement en tuiles canal rouges.

Leur pente doit être comprise entre 30% et 33%.

Le faitage doit être parallèle à la rue ou à la voie au droit de la façade principale.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, hormis pour les terrasses ne dépassant pas 20% de la surface de plancher d'origine.

Les débords de toitures, pare soleil ou auvents sont autorisés

3) CLOTURES :

Les clôtures éventuelles doivent être perméables à 80 % minimum (pourcentage de vide).

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

4) ENERGIE RENOVELABLE

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

5) DES CONDITIONS DIFFERENTES de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. En outre, chaque logement doit obligatoirement disposer d'un garage.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.



UA

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 100 mètres. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) et R 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

Les opérations ou programmes de logements devront également disposer d'au moins 20% de place de stationnement de véhicules non motorisés par rapport au nombre de logements collectifs créés.

Dans le secteur UA2a, les aires de stationnement devront répondre aux besoins générés par les nouveaux équipements et services publics.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATION 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.

Dans les espaces boisés classés la coupe et l'abattage d'arbre sont réglementés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA14 - 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.

Dans la zone IIa du PPR : le COS n'est pas limité.

Dans la zone IIb du PPR : le COS est limité à 0,35 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, la Surface de Plancher admissible est de 200m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.



ZONE UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'environnement, sauf ceux dont les activités sont indiquées en UB.2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R 421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles ou réhabilitations à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ou si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements des sols, sauf les remblaiements mentionnés à l'article UB.2.

Les opérations groupées à vocation industrielle.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU. et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Les sous-sols sont interdits.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude

Toute construction ou installation dans les secteurs UBb2 et UBb3 correspondants aux emplacements des bassins d'orages des lotissements et autres opérations.



**ARTICLE UB2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)

Les secteurs UB1, UB2, UB2a, UB2b, UBb2, UB3, UBb3 et UB4 correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de zone.

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

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

Les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruit, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

Dans le secteur UB2a, seuls les projets publics à vocation socio-éducative peuvent être autorisés.

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

OU

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC**

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

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

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• *Alimentation en eau potable*

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

• *Assainissement*

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

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement. »

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique »

• *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 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.

• *Réseaux divers*

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

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE UB.6 : 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 existante, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.



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

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

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

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

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

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et 10 m de long. Elles ne doivent pas servir d'habitation. Les piscines sont autorisées en limites séparatives.

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

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour des besoins techniques ou de sécurité ou pour des motifs architecturaux des bâtiments publics ou de services publics.

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

Néant.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone I1b du PPR : le CES est limité à 0,20 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, le CES maximum est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m²

Dans la zone I1c : le CES est limité à 0,20.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé en fonction des conditions liées à la connaissance de l'aléa d'inondation (cf article UB.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. FORMES**• Toiture**

Pourcentage de la pente : de 30 à 33 %.

• Ouvrages en saillie

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

Les débords de toitures, pare soleil ou auvents sont autorisés

2. MATERIAUX**• De toiture**

Tuiles canal.

3. COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4. CLOTURES

Les clôtures éventuelles doivent être perméables à 80 % minimum (pourcentage de vide).

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

5. ENERGIE RENOUVELABLE

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

6 DES CONDITIONS DIFFERENTES de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. En outre, chaque logement doit disposer obligatoirement d'un garage.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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 (alinéas 3, 4 et 5) et R 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

Les opérations ou programmes de logements devront également disposer d'au moins 20% de place de stationnement de véhicules non motorisés par rapport au nombre de logement collectifs créés.

Dans le secteur UB2a, les aires de stationnement devront répondre aux besoins générés par les nouveaux équipements et services publics.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATION 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.



SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Iib du PPR : le COS est limité à 0,35 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, la Surface de Plancher admissible est de 200m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

Dans la zone Iic : le COS est limité à 0,35.

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.

ZONE UC

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'environnement, sauf ceux dont les activités sont indiquées en UC.2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme (CU).

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles ou réhabilitations à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ou si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements des sols, sauf les remblaiements mentionnés à l'article UC.2.

Les opérations groupées à vocation industrielle.

Les sous-sols sont interdits.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude



**ARTICLE UC2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)

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

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

Les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruit, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les secteurs UC1, UC2, UC2a, UC3, UC3a, UC4, correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de zone.

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

OU

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC**

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

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

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• *Alimentation en eau potable*

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

• *Assainissement*

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

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement. »

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique »

Dans le secteur UC3a, les constructions qui pour des raisons techniques, ne peuvent être raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement pourront bénéficier d'un dispositif autonome dans les conditions réglementaires. Les pétitionnaires devront présenter une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

• *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 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.

• *Réseaux divers*

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

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.



ARTICLE UC.6 : 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 existante, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

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

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

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

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

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et 10 m de long. Elles ne doivent pas servir d'habitation. Les piscines sont autorisées en limites séparatives.

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

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

Néant.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone IIb du PPR : le CES est limité à 0,20 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, le CES maximum est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m²

Dans la zone IIc : le CES est limité à 0,20.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé en fonction des conditions liées à la connaissance de l'aléa d'inondation (cf.



article UC.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. FORMES

• Toiture

Pourcentage de la pente : de 30 à 33 %.

• Ouvrages en saillie

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

Les débords de toitures, pare soleil ou auvents sont autorisés

2. MATERIAUX

• De toiture

Tuiles canal.

3. COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures éventuelles doivent être perméables à 80 % minimum (pourcentage de vide).



5. ENERGIE RENOUVELABLE

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

6 DES CONDITIONS DIFFERENTES de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. En outre, chaque logement doit obligatoirement disposer d'un garage.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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 (alinéas 3, 4 et 5) et R 332 (alinéas 17 à 24) du Code de l'Urbanisme.

Les opérations ou programmes de logements devront également disposer d'au moins 20% de place de stationnement de véhicules non motorisés par rapport au nombre de logements collectifs créés.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATION 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.



SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone Iib du PPR : le COS est limité à 0,35 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, la Surface de Plancher admissible est de 200m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

Dans la zone Iic : le COS est limité à 0,35.

ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.



ZONE UD

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

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.

Les habitations autres que celles visées à l'article UD.2.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme (CU).

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles ou réhabilitations à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ou si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les opérations groupées à vocation industrielle.

Les sous-sols sont interdits.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées, sauf dans le secteur UD2a et sauf pour les besoins des services publics.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude

ARTICLE UD.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)



Les secteurs UD2, UD2a, UD2b, correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de zone.

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, à la condition que l'habitation soit intégrée au volume du bâtiment principal d'activités et dans la limite de 1 logement par activité et que la surface de plancher destinée à ce logement représente au maximum 50% de la surface de plancher totale de l'activité sans excéder 80m².

Dans le secteur UD2a, seuls les travaux de réhabilitation ou de restructuration des logements existants sont autorisés. Ces logements peuvent être dissociés des activités.

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

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

Dans le secteur UD2a, les activités et installations classées quelles soient soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollution, bruit, trépidations, odeurs, et autres nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du voisinage. »

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

ou

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

Dans les secteurs UD2 et UD2a, les activités et l'habitat (logement pouvant être dissociés des activités) sont autorisés

A terme, l'ancienne coopérative horticole, vu sa proximité avec le centre-ville, est destinée à la réalisation d'une opération publique ou privée d'intérêt général ou collectif.

L'activité de l'actuelle coopérative horticole est à maintenir dans la mesure du possible ou à destiner à une autre activité ne produisant pas de nuisance ou de dérangement pour le voisinage ou bien à une opération publique ou privée d'intérêt général



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC**

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

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

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

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS****• Alimentation en eau potable**

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

• Assainissement

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

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique »

• 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 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.

• Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.



ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE UD.6 : 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 existante, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

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

Des bâtiments jointifs de hauteur 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 constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et 10 m de long. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

Néant.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone IIb du PPR : le CES est limité à 0,20 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, le CES maximum est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m²

Dans la zone IIc : le CES est limité à 0,20.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé en fonction des conditions liées à la connaissance de l'aléa d'inondation (cf.



article UD.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder 10,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) pour les habitations et 13,00 m pour les autres constructions..

ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. FORMES ET MATERIAUX

• Toiture

Pourcentage de la pente : de 30 à 33 % avec une couverture en tuile canal ;

Inférieure à 15 % avec une couverture en bac acier peint de couleur rouge.

2. COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

3. CLOTURES

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures éventuelles doivent être perméables à 80 % minimum (pourcentage de vide).

4. ENERGIE RENOUVELABLE

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

5. Des conditions différentes de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.



ARTICLE UD.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. En outre, chaque logement doit obligatoirement disposer d'un garage.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.

ARTICLE UD.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement prévues à l'article UD.2 :

zone IIb du PPR : le COS est limité à 0,35 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, la Surface de Plancher admissible est de 200m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale :

- dans la zone IIb du PPR: le COS est limité à 0,50.

ARTICLE UD.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.



LES ZONES A URBANISER « AU »

INTRODUCTION sur les zones A Urbaniser « AU »

Destinées à l'urbanisation, elles nécessitent, généralement, la réalisation d'aménagements internes au fonctionnement de la zone ou du secteur avant d'admettre des constructions nouvelles.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement groupé, soit pour des opérations individuelles, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elles se répartissent de la manière suivante :

1AU : réservée pour une urbanisation à court terme, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, en matière de financement des équipements publics et selon les orientations d'aménagement et de programmation.

2AU : réservée pour une urbanisation à moyen terme. Les voies publiques et les réseaux situés à la périphérie immédiate sont à réaliser ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs modifications ou révisions du PLU.

La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 80% au moins de la surface des zones 1AU identifiées en phases 1 de l'Orientation d'Aménagement et de de Programmation (OAP) « Morolla-l'Horte » aura fait l'objet d'autorisations d'aménager ou de construire et que les travaux relatifs au boulevard urbain en zones 1AU phase 1 auront été réalisés.

3AU : réservée pour une urbanisation à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement situés à périphérie immédiate sont à réaliser ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc



subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs modifications ou révision du PLU.

La zone 3AU pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 80% au moins de l'ensemble des zones 1AU et 2AU prévues au PLU aura fait l'objet d'autorisations d'aménager ou de construire et que les travaux relatifs au boulevard urbain en zones 1AU et 2AU « Morolla-l'Horte » phases 1 et 2 auront été réalisés.

Les zones AU sont concernées par les risques naturels d'inondation tels que décrits dans le PPR (dans le secteur IIc correspondant aux zones d'extension de l'urbanisation situées au-delà du périmètre urbanisé et concernées par des hauteurs d'eau comprises principalement entre 0,50 et 1,00m.).

- | | | | |
|---|---|-------|-------|
|  | Sous-Secteurs 2: Hauteur de submersion comprise entre à 0,50 m et 1 m. | } IIa | } IIb |
|  | Sous- Secteurs 3: Hauteur de submersion comprise entre à 1,00 m et 1,50 m. | | |
|  | Sous-Secteurs 4: Hauteur de submersion supérieure à 1,50m. | | |



1AU

TITRE II

ZONE 1AU**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'environnement, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R 421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Les dépôts, les constructions à usage d'entrepôts, sauf s'ils sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.

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

Les opérations groupées à vocation artisanale, commerciale ou industrielle.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique). (Cf. règlement du PPR)



1AU

Les sous-secteurs de zones indicés 2, 3, 4, correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de zone.

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

Les bâtiments à usage de garages (parc de stationnement) publics ou privés.

Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

Le changement de destination des garages à la condition qu'il soit obligatoirement justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Dispositions applicables dans le secteur 1AU :

- Il devra être réalisé par opération ou programme, au moins 25% de logements locatifs sociaux sur le nombre de logements totaux et implantés prioritairement dans les îlots situés le long du boulevard urbain ou des voies structurantes et repérés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Morolla-l'Horte ».

Dans tous les secteurs, les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

OU

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

Pour toute nouvelle construction autre que de l'habitation, il conviendra de consulter le règlement du PPR (Cf. règlement du PPR).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

1AU

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

Les voies internes aux opérations devront être réalisées en revêtement de chaussée perméable.

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

Les voies nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel (ou en cas d'impossibilité, à la cote de la voie où elles se raccordent).

Les voies se raccorderont chaque fois que possible aux voiries existante en périphérie comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Notamment concernant le boulevard urbain dont la voirie doit être laissée en attente sous la forme d'une placette ou palette de retournement.

Dans toutes les zones 1AU, les voies nouvelles devront se raccorder à la voirie existante mise en attente en limite séparative

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• *Alimentation en eau potable*

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

• *Assainissement*

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

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement. »

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique »

• *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Eventuellement des bassins d'orage peuvent être exigés pour les lotissements ou groupes d'habitation.

• *Réseaux divers*

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



ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 1AU.6 : 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 5 mètres.

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

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

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

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

Des bâtiments jointifs de hauteur 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 constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et de 10 m de longueur. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines sont également autorisées en limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone IIc du PPR : le CES est limité à 0,20. (Cf. règlement du PPR)



ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux (cf. article 1AU.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques) dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER*• Principes généraux*

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

*1. FORMES**• Toiture*

Pourcentage de la pente : de 30 à 33 %.

• Ouvrages en saillie

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

Les débords de toitures, pare soleil ou auvents sont autorisés

*2. MATERIAUX**• De toiture*

Tuiles canal.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à la condition d'être végétalisées de manière pérenne (pas de jardinières).

1AU

3. COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4. CLOTURES

Afin de respecter les dispositions liées au risque d'inondation connu, les clôtures devront être perméables - et donc ajourées - d'au moins 80 %, afin de faciliter l'écoulement des eaux (pourcentage de vide).

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

5. ENERGIE RENOUEVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement. Les serres en façade (type vérandas et autre ...) sont autorisées.

6. DES CONDITIONS DIFFERENTES DE CELLES EXPOSEES AUX ALINEAS PRECEDENTS peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements aménagés sur la parcelle.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.

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

Dans tous les cas, il sera réalisé en sus 10% du nombre des places de stationnement aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération et destiné au stationnement des visiteurs.

Les opérations ou programmes de logements devront également disposer d'au moins 30% de place de stationnement de véhicules non motorisés par rapport au nombre de logements collectifs créés.

1AU**ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATION 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 programmes ou opérations devront présenter au moins 20% d'espaces communs aménagés (voiries et places de stationnement, cheminements doux, places et placettes, espaces verts, jardins mutualisés, noues...) par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement pourront être réalisées en revêtements perméables ou équipées de citernes souterraines de récupération des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone IIc : le COS est limité à 0,35. (Cf. règlement du PPR)

Pour les constructions à vocation autre que de l'habitation, consulter le règlement du PPR.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les programmes ou opérations devront se raccorder au réseau communications numériques haut débit ou ADSL/ ADSL2+ (classique ou fibre optique).



2AU

ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'environnement, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Les dépôts, les constructions à usage d'entrepôts, sauf s'ils sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.

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

Les opérations groupées à vocation artisanale, commerciale ou industrielle.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)

2AU

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

Les bâtiments à usage de garages (parc de stationnement) publics ou privés.

Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

Le changement de destination des garages à la condition qu'il soit obligatoirement justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 80% au moins de la surface des zones 1AU identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Morolla-l'Horte » aura fait l'objet d'autorisations d'aménager ou de construire et que les travaux relatifs au boulevard urbain en zones 1AU auront été réalisés.

Dispositions applicables dans les zones 2AU2 :

Il devra être réalisé par opération ou programme, au moins 25% de logements locatifs sociaux sur le nombre de logements totaux et implantés prioritairement dans les îlots situés le long du boulevard urbain ou des voies structurantes et repérés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Morolla-l'Horte ».

Dans tous les secteurs, les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

OU

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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



2AU

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

Les voies internes aux opérations devront être réalisées en revêtement de chaussée perméable.

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

Les voies nouvelles seront réalisées au niveau du terrain naturel (ou en cas d'impossibilité, à la cote de la voie où elles se raccordent).

Les voies se raccorderont chaque fois que possible aux voiries existante en périphérie comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Notamment concernant le boulevard urbain dont la voirie doit être laissée en attente sous la forme d'une placette ou palette de retournement.

Dans toutes les zones 2AU, les voies nouvelles devront se raccorder à la voirie existante mise en attente en limite séparative

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• *Alimentation en eau potable*

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

• *Assainissement*

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

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement. »

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique »

• *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Eventuellement des bassins d'orage peuvent être exigés pour les lotissements ou groupes d'habitation.

• *Réseaux divers*

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

2AU**ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER**

Néant.

ARTICLE 2AU.6 : 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 5 mètres.

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

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

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

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

Des bâtiments jointifs de hauteur 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 constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et de 10 m de longueur. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines sont également autorisées en limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone IIc du PPR : le CES est limité à 0,20.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation (cf. article 2AU.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques) dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER*• Principes généraux*

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

*1. FORMES**• Toiture*

Pourcentage de la pente : de 30 à 33 %.

• Ouvrages en saillie

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

Les débords de toitures, pare soleil ou auvents sont autorisés

*2. MATERIAUX**• De toiture*

Tuiles canal.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées à la condition d'être végétalisées de manière pérenne (pas de jardinières).

3. COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4. CLOTURES

Afin de respecter les dispositions liées au risque d'inondation connu, les clôtures devront être perméables - et donc ajourées - d'au moins 80 %, afin de faciliter l'écoulement des eaux (pourcentage de vide).

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, *celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.*

5. ENERGIE RENOUEVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement. Les serres en façade (type vérandas et autre ...) sont autorisées.

6. DES CONDITIONS DIFFERENTES de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements. En outre, chaque logement doit disposer obligatoirement d'un garage.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

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

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.

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

Dans tous les cas, il sera réalisé en sus 10% du nombre des places de stationnement aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération et destiné au stationnement des visiteurs.

Les opérations ou programmes de logements devront également disposer d'au moins 30% de place de stationnement de véhicules non motorisés par rapport au nombre de logements collectifs créés.

2AU**ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATION 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 programmes ou opérations devront présenter au moins 20% d'espaces communs aménagés (voiries et places de stationnement, cheminements doux, places et placettes, espaces verts, jardins mutualisés, noues...) par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement pourront être réalisées en revêtements perméables ou équipées de citernes souterraines de récupération des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 80% au moins de la surface des zones 1AU identifiées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Morolla-l'Horte » aura fait l'objet d'autorisations d'aménager ou de construire et que les travaux relatifs au boulevard urbain en zones 1AU auront été réalisés.

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les programmes ou opérations devront se raccorder au réseau communication numérique haut débit ou ADSL/ ADSL2+ (classique ou fibre optique).

3AU

ZONE 3AU

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

ARTICLE 3AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du PLU toute utilisation est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit sauf celles visées à l'article 3AU.2.

ARTICLE 3AU.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

Les voies publiques et les réseaux situés à la périphérie immédiate sont à réaliser ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs modifications ou révisions du PLU.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 80% au moins de l'ensemble des zones 1AU et 2AU prévues au PLU aura fait l'objet d'autorisations d'aménager ou de construire et que les travaux relatifs au boulevard urbain en zones 1AU et 2AU « Morolla-l'Horte » phases 1 et 2 auront été réalisés.

Il devra être réalisé par opération ou programme, au moins 25% de logements locatifs sociaux sur le nombre de logements totaux et implantés prioritairement dans les îlots situés le long du boulevard urbain ou des voies structurantes et repérés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Morolla-l'Horte ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Néant.

ARTICLE 3AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Néant.

ARTICLE 3AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 3AU.6 : 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 5 mètres.

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

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

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

Néant.

ARTICLE 3AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

3AU

ARTICLE 3AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Néant.

ARTICLE 3AU.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 3AU.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que 80% au moins de l'ensemble des zones 1AU et 2AU prévues au PLU aura fait l'objet d'autorisations d'aménager ou de construire et que les travaux relatifs au boulevard urbain en zones 1AU et 2AU « Morolla-l'Horte » phases 1 et 2 auront été réalisés.

ARTICLE 3AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 3AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.

LES ZONES AGRICOLES « A »

INTRODUCTION sur les zones Agricoles « A »

Zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A sont comprises dans :

- la zone I du PPR : correspond aux secteurs non urbanisés, à dominante agricole et naturelle. Il s'agit de zones d'expansion des crues. Il convient de maintenir et conforter les possibilités d'expansion de la crue en évitant de réaliser de nouveaux obstacles (constructions, mouvements de terre).
Les nouvelles implantations d'habitat et d'autres activités non liées à la préservation du caractère naturel sont à proscrire. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être autorisée sous conditions.
- Le sous-secteur Ib du PPR correspond aux écoulements préférentiels à préserver.
- La zone Y du PPR, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation). Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiés sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs des principaux cours d'eau. Les nouvelles implantations d'habitat ou d'activités y sont à proscrire.

(Cf. Règlement du PPR en annexes).

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la zone de protection de l'agriculture est repérée par l'indice A aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : A1, A2, A3, A4 et Ab3.

TITRE III

ZONE A

- la zone de protection de l'agriculture repérée par l'indice A aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : A1, A2, A3 A4 et Ab3.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.

Les habitations individuelles autres que celles autorisées par le PPR et comme indiqué à l'article A.2.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation dans la zone où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,00m correspondant aux secteurs 3 et 4).

Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.

Les établissements soumis à autorisation ou déclaration sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.

Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels et administratifs.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R 421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs 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.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

Les gîtes ruraux.

Les sous-sols sont interdits.

Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à :

- la Têt.....100 mètres

- la 'Agouille de l'Auque.....50 mètres.

Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après avis du gestionnaire de la servitude

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)

Les habitations individuelles pourront être autorisées en fonction des possibilités autorisées par le PPR, zones I, Ib et Y (Cf. règlement du PPR approuvé).

Toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'art. R.121-12 du CU.

Les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager sont soumises à déclaration préalable, en application de l'art. L.111-5-2 du CU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les voies nouvelles doivent être implantées au niveau du terrain naturel sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés, et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent.

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le bénéficiaire devant faire son affaire des réseaux à ses frais quant à la réalisation et à l'entretien.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• *Alimentation en eau potable*

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

Dans le cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution en de distribution collectifs d'eau potable, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

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

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

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

• *Assainissement*

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

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène

ARTICLE A.6 : 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.

Pour les serres de culture, cette distance est portée à 7 mètres de l'axe des voies.

Toute construction nouvelle susceptible d'être autorisée est interdite à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour la Têt où ce recul est porté à 150 mètres.

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

A moins que le bâtiment à construire (y compris pour annexe) 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 ($L = H/2$).

L'implantation des constructions ne devra pas contribuer à créer un obstacle au libre écoulement de l'eau.

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

Néant.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments autres que les serres ne peut dépasser 20 %, sauf en zone Ib du PPR où le coefficient d'emprise au sol ne dépassera pas 0,15. Dans tous les cas, consulter le règlement du PPR

Serres comprises, l'emprise au sol totale des constructions pourra atteindre 60 % .

Seules sont prises en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides et celles disposées sur soubassement non affouillable (mais laissant pénétrer l'eau en cas de crue). Les serres qui seraient étanches ne sont pas admises.

Les bâtiments et les serres seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette l'écoulement préférentiel Ouest-Est. Les équipements sensibles et/ou polluants seront situés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.

(Cf. règlement du PPR)

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation (cf. article A.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) pour les habitations et pour les autres constructions, dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

Pour les annexes nécessaires à l'exploitation agricole (type abris de jardin), cette hauteur est limitée à 3 mètres.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. FORMES**• Toiture**

Pourcentage de la pente : de 30 à 33 % pour les habitations et de 25 à 33 % pour les autres constructions.

• Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 m à la dernière marche. Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur un mur pignon ou latéral.

2. MATERIAUX ET COULEURS**• De toiture**

Tuiles canal pour toutes les constructions d'habitation et bac acier de couleur rouge pour les bâtiments d'exploitation.

Nuancier de couleurs déposé en Mairie à consulter.

3. CLOTURES

Les clôtures éventuelles seront perméables d'au moins 80 % (pourcentage de vide) afin de permettre l'écoulement des eaux.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

4. ENERGIE RENOUVELABLE

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

5. DES CONDITIONS DIFFERENTES de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS ; pour les constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées, se reporter à l'article A.2 . L'utilisation susceptible d'être autorisée devra respecter les prescriptions spécifiques afférentes aux risques connus (aléas d'inondation).

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.

LES ZONES NATURELLES « N »

INTRODUCTION sur les zones Naturelles « N »

Il s'agit des zones Naturelles équipées ou non à protéger en raison:

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N sont comprises dans :

- la zone I du PPR : correspond aux secteurs non urbanisés, à dominante agricole et naturelle. Il s'agit de zones d'expansion des crues. Il convient de maintenir et conforter les possibilités d'expansion de la crue en évitant de réaliser de nouveaux obstacles (constructions, mouvements de terre).
Les nouvelles implantations d'habitat et d'autres activités non liées à la préservation du caractère naturel sont à proscrire. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être autorisée sous conditions.
- Le sous-secteur Ib du PPR correspond aux écoulements préférentiels à préserver.
- La zone Y du PPR, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation).
Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiés sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs des principaux cours d'eau.
Les nouvelles implantations d'habitat ou d'activités y sont à proscrire.

(Cf. Règlement du PPR en annexes).

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- des bassins de rétention des eaux de pluies sous la forme d'aire naturelle de stockage ou de parc paysager.

la zone naturelle est repérée par l'indice N aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : Nb1, Nb2, Nb3, Nco1, Nco2, Nco3, NI2, NI3, NI4, Ns3 et Ns4.

LES ZONES NATURELLES « N »**INTRODUCTION sur les zones Naturelles « N »**

Il s'agit des zones Naturelles équipées ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N sont comprises dans :

- la zone I du PPR : correspond aux secteurs non urbanisés, à dominante agricole et naturelle. Il s'agit de zones d'expansion des crues. Il convient de maintenir et conforter les possibilités d'expansion de la crue en évitant de réaliser de nouveaux obstacles (constructions, mouvements de terre).
Les nouvelles implantations d'habitat et d'autres activités non liées à la préservation du caractère naturel sont à proscrire. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être autorisée sous conditions.
- Le sous-secteur Ib du PPR correspond aux écoulements préférentiels à préserver.
- La zone Y du PPR, correspondant à l'ensemble des lits mineurs des cours d'eau à ciel ouvert (rivières, agouilles, ruisseaux et autres canaux y compris ceux d'irrigation).
Les lits mineurs ne sont que partiellement cartographiés sur la carte de zonage réglementaire. Ainsi, ne figurent que les lits mineurs des principaux cours d'eau.
Les nouvelles implantations d'habitat ou d'activités y sont à proscrire.

(Cf. Règlement du PPR en annexes).

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- des bassins de rétention des eaux de pluies sous la forme d'aire naturelle de stockage ou de parc paysager.

la zone naturelle est repérée par l'indice N aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : Nb1, Nb2, Nb3, Nco1, Nco2, Nco3, NI2, NI3, NI4, Ns3 et Ns4.



TITRE IV

ZONE N

- la zone naturelle repérée par l'indice N aux plans au 1/2 000 et au 1/5 000. Elle comprend les secteurs : Nb1, Nb2, Nb3, Nco1, Nco2, Nco3, NI2, NI3, NI4, NI3, Ns3 et Ns4.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tous les usages du sol sont interdits, sauf ceux autorisés à l'article N.2.

Tous dépôts, constructions, installations, établissements ou aménagements dans le lit de la Têt, ainsi que dans une bande de 150 mètres à partir du haut de la berge de la Têt, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux.

Toutes constructions dans les secteurs Ns3 et Ns4, sauf celles directement liées au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.

Toute constructions et installations dans les secteurs Nco1, Nco2 et Nco3.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique)

Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve qu'une étude ait permis d'en apprécier l'impact.

Dans les secteurs Nb1, Nb2 et Nb3, les bassins de rétention des eaux de pluie sont autorisés ainsi que les aménagements paysagers liés à leur intégration dans le site et l'environnement.

Des bassins de rétention naturelle des eaux pourront être aménagés sous la forme d'aire naturelle de stockage des eaux pluviales ou de parc paysager.

En secteurs NI2, NI3 et NI4, seuls sont autorisés les bâtiments ou superstructures nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs existants ou projetés ainsi que les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Néant.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE N.6 : 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.

Toute construction nouvelle susceptible d'être autorisée est interdite à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour la Têt où ce recul est porté à 150 mètres.

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

A moins que le bâtiment à construire (y compris pour annexe) 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 ($L = H/2$).

L'implantation des constructions ne devra pas contribuer à créer un obstacle au libre écoulement de l'eau.

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

Néant.

N**ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Néant.

ARTICLE N.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Néant.