



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 4 COMMUNE DE SAINT-FELIU D'AMONT



5

REGLEMENT

Modification simplifiée approuvée en Conseil Municipal le 12 octobre 2020

SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES.....	3
UA	3
UB.....	9
UC.....	15
 LES ZONES A URBANISER.....	 21
1AU	21
2AU	28
3AU	34
4AU	40
5AU	46
6AU	49
 LES ZONES AGRICOLES	 57
A	55
 LES ZONES NATURELLES	 62
N	60

TITRE I

LES ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée, correspondant au centre du village, dont le caractère architectural est affirmé. Elle a vocation d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal. La zone est édifiée, de manière générale en ordre continu.

Elle comprend un secteur UA dans lequel des sites ou vestiges archéologiques sont identifiés.*

Elle comprend également des secteurs soumis au risque d'inondation pour lequel des prescriptions particulières de construction sont édictées.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Dans les secteurs inondables, les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

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

Règlement

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
5. Dans le secteur UA*, toute construction ou installation sous réserve de respecter les prescriptions offérentes à l'identification de sites ou vestiges archéologiques.

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

1. Voirie :

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

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public

d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

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

ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

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

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative sans obligation de respecter le principe d'ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE U.A. 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

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 15,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies de largeur inégale ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15,00 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.

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées

ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts.

2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Les tuiles flammées sont interdites.

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

L'orientation de la pente sera perpendiculaire à la voie.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les menuiseries seront réalisées en bois peints.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les matériaux utilisables pour leur réalisation pourront être : crépis, pierre de carrière ou galets de rivière, briques pleines.

Les enduits et teintes s'inspireront des couleurs traditionnelles locales situées dans la gamme des ocres et gris.

Les ouvrages en saillie peuvent être réalisés sous réserve de s'intégrer dans la composition architecturale du projet et de ne causer aucune gêne pour le voisinage ou la circulation sur la voie publique. Ils devront obtenir l'accord temporaire d'occupation du gestionnaire du domaine public.

- Les balcons en saillie seront de 0,20 mètre, si la voie est inférieure ou égale à 3,00 mètres.

- Les balcons en saillie seront de 0,60 mètre, si la voie est supérieure à 3,00 mètres.

- Les avant-toits seront de 0,30 mètre, si la hauteur est inférieure ou égale à 3,00 mètres.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs, dans la mesure du possible, devront donc être intégrés dans le volume bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

5. Clôtures :

Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

Néant.

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

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

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Zones en grande partie urbanisées, situées au Nord du centre ancien et bordant la RD 916, à caractère discontinu et aéré, affectées essentiellement à de l'habitat.

Elles sont également destinées à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

Ces zones sont soumises au risque d'inondation pour lequel des prescriptions particulières de construction sont édictées.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Règlement

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.

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

1. Voirie :

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

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

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

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

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.

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

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

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Le CES applicable à la zone UB est fixé à 0,30.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

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

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal ou mécanique à grand emboîtement, teinte naturelle rouge. Les tuiles flammées sont interdites.

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

L'orientation de la pente sera perpendiculaire à la voie.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits, elles seront à éviter sur les murs pignons.

Les fermetures seront en bois. D'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve d'avoir l'aspect du bois et donc de s'intégrer dans son environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs, dans la mesure du possible, devront donc être intégrés dans le volume bâti.

5. Clôtures :

Elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Cependant les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. -Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet adaptations mineures

rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

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

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

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond à l'extension du village au Sud de la RD 916 réalisée sous forme de lotissements, ainsi que d'un secteur au Nord de la RD 916 aujourd'hui pratiquement totalement construit. Elle est destinée essentiellement à l'implantation de constructions à usage d'habitation.

Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités et services qui en sont le complément normal.

Elle comprend le secteur UCa dans lequel est situé un commerce et pour lequel des règles spécifiques de constructibilité sont édictées.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondation pour lequel des prescriptions particulières de construction sont édictées.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Dans les secteurs inondables, les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

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

3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
4. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

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

1. Voirie :

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Dans le secteur UCa les constructions peuvent être édifiées en alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$). Dans le secteur UCa 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 3,00 mètres ($L = H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Dans les secteurs inondables, le CES applicable est fixé à 0,30.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

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

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal ou mécanique à grand emboîtement, teinte naturelle rouge. Les tuiles flammées sont interdites.

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

L'orientation de la pente sera perpendiculaire à la voie.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

3. Ouvertures :

Les fermetures seront en bois. D'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve d'avoir l'aspect du bois et donc de s'intégrer dans son environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs, dans la mesure du possible, devront donc être intégrés dans le volume bâti.

5. Clôtures :

Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Cependant les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UC-11 pourront faire l'objet adaptations mineures

rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme..

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, sauf dans le secteur UCa où aucune obligation n'est imposée.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

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

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

TITRE II

LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant notamment le principe de mixité sociale et les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le secteur.

Les équipements existants à la périphérie immédiate de la zone et nécessaire à sa desserte globale n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier sur l'ensemble de la zone. En ce sens, l'ouverture effective à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires et à la mise en œuvre d'un mode de financement.

L'urbanisation de cette zone doit également prendre en compte les orientations générales d'aménagement prévues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du présent document d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Cette zone comprend des secteurs exposés au risque d'inondation notamment depuis la Coumelade et le canal du Moulin pour lequel des prescriptions spéciales de constructions doivent être mises en œuvre.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.

9. Dans les secteurs inondables, les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

ARTICLE 1AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe et du respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme y étant définies.
2. Toute construction sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,30 mètre au-dessus de la voirie de desserte.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

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

1. Voirie :

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

ARTICLE 1AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

Les constructions doivent également respecter un recul d'au moins 15,00 mètres par rapport à la crête de la berge du canal du Moulin.

ARTICLE 1AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Dans les secteurs inondables, le CES applicable est fixé à 0,30.

ARTICLE 1AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

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

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

3. Ouvertures :

Les fermetures pourront être en bois, aluminium, fer et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs devront donc être intégrés dans le volume bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

5. Clôtures :

Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Cependant les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

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

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

Règlement

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

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant notamment le principe de mixité sociale et les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le secteur.

Les équipements existants à la périphérie immédiate de la zone et nécessaire à sa desserte globale n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier sur l'ensemble de la zone. En ce sens, l'ouverture effective à l'urbanisation est également subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires et à la mise en œuvre d'un mode de financement.

L'urbanisation de cette zone doit également prendre en compte les orientations générales d'aménagement prévues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du présent document d'urbanisme.

Cette zone comprend des secteurs exposés au risque d'inondation notamment depuis la Coumelade et le canal du Moulin pour lequel des prescriptions spéciales de constructions doivent être mises en œuvre.

ARTICLE 2AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Dans les secteurs inondables, les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe et du respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme y étant définies.
2. Toute construction sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,30 mètre au-dessus de la voirie de desserte.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 2AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

ARTICLE 2AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

Les constructions doivent également respecter un recul d'au moins 15,00 mètres par rapport à la crête de la berge du canal du Moulin.

ARTICLE 2AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Dans les secteurs inondables, le CES applicable est fixé à 0,30.

ARTICLE 2AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

3. Ouvertures :

Les fermetures pourront être en bois, aluminium, fer et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs devront donc être intégrés dans le volume bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

5. Clôtures :

Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux

Règlement

maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Cependant les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

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

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

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

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'une urbanisation à caractère d'habitat.

Les équipements existants à la périphérie immédiate de la zone et nécessaire à sa desserte globale n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier sur l'ensemble de la zone. En ce sens, l'ouverture effective à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires et à la mise en œuvre d'un mode de financement.

L'urbanisation de cette zone doit également prendre en compte les orientations générales d'aménagement prévues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du présent document d'urbanisme.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 3AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe et du respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme y étant définies.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables

Règlement

nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.

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

1. Voirie :

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public

d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

ARTICLE 3AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

Les constructions doivent également respecter un recul d'au moins 15,00 mètres par rapport à la berge du canal du Moulin.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le cas de parcelles de moins de 10,00 mètres de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Dans les secteurs inondables, le CES applicable est fixé à 0,30.

ARTICLE 3AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

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

2. **Hauteur relative :**

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

3. **Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

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

1. **Formes et volumes :**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

3. Ouvertures :

Les fermetures pourront être en bois, aluminium, fer et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Facades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs devront donc être intégrés dans le volume bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

5. Clôtures :

Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Cependant les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 3AU1-10.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 3AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

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

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

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

ZONE 4AU

CARACTERE DE LA ZONE 4AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'équipements publics. Elle est également destinée à recevoir, outre des équipements publics, du logement et des activités et services qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de cette zone doit prendre en compte les orientations générales d'aménagement prévues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du présent document d'urbanisme.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation pour lequel des prescriptions particulières de construction doivent être mises en oeuvre.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 4AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Règlement

2. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 4AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

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

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

ARTICLE 4AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Cette distance est portée à 20,00 mètres de l'alignement de la RD 916.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments publics.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics, ainsi qu'aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Le CES applicable à la zone 4AU est fixé à 0,30.

ARTICLE 4AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

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

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Les toitures seront réalisées en tuile canal ou mécanique à grand emboîtement, teinte naturelle rouge. Les tuiles flammées sont interdites.

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

L'orientation de la pente sera perpendiculaire à la voie.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

3. Ouvertures :

Les fermetures pourront être en bois, aluminium, fer et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs devront donc être intégrés dans le volume bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

5. Clôtures :

Elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Cependant les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 4AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

Règlement

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

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

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

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

ZONE 5AU

CARACTERE DE LA ZONE 5AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'équipements publics tels qu'équipements sportifs, extension du cimetière.... Elle est également destinée à recevoir, outre ces équipements publics, du logement, des activités et services.

L'urbanisation effective de cette zone ne pourra être réalisée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'urbanisation de cette zone devra prendre en compte les orientations générales d'aménagement prévues dans la cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du présent document d'urbanisme.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation pour lequel des prescriptions particulières de construction devront être mises en oeuvre.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 5AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

1. Toute construction nouvelle liée à des installations d'intérêt général nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 5AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 5AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 5AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ZONE 6AU

CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme l'implantation d'une urbanisation diffuse à caractère d'habitat.

Son urbanisation effective ne sera autorisée qu'après aménagement des berges de la Coumelade entre la voie ferrée et la RD 916.

Etant soumises au risque d'inondation, des prescriptions spécifiques sont édictées dans le présent règlement.

L'urbanisation de cette zone doit prendre en compte les orientations générales d'aménagement prévues dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du présent document d'urbanisme.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 6AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tels que prévus aux articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.421-19c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R.111-32 et R.111-34 du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.
8. Les villages de vacances, motels.
9. Les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe, du respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme y étant définies, et, de l'aménagement effectif des berges de la Coumelade entre la voie ferrée et la RD 916.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, en aléa modéré, toute construction ou installation nouvelles est soumise à des prescriptions

Règlement

particulières. Les demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols seront donc autorisées sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au-dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs d'aléa fort, les planchers habitables nouvellement créés devront être situés à l'étage, et les garages et annexes devront être situés à +0,50 mètres au-dessus du terrain naturel.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
5. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.

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

1. Voirie :

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

Le raccordement des constructions sera à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2. Assainissement :

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

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

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

Le raccordement des constructions sera à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

ARTICLE 6AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Les constructions doivent également respecter un recul d'au moins 15,00 mètres par rapport à la crête de la berge du canal du Moulin et d'au moins 50,00 mètres par rapport aux berges de la Coumelade.

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

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

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardins...) autres que les piscines et leur local technique

peuvent être édifiées en limite séparative. Les piscines ainsi que leur local technique doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 6AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin,...).

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

Le CES applicable aux zones 6AU est fixé à 0,20.

ARTICLE 6AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

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

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

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

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

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine

justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

1. Formes et volumes :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

3. Ouvertures :

Les fermetures pourront être en bois, aluminium, fer et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

4. Façades et couleurs :

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

Les enduits seront de préférence de texture rustique talochée.

L'utilisation d'autres matériaux que les enduits devra faire l'objet d'une justification par le contexte architectural ou par la fonction du bâtiment.

Les paraboles, antennes et climatiseurs sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances visuelles et de s'intégrer dans l'environnement urbain et architectural. Les climatiseurs devront donc être intégrés dans le volume bâti.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

5. Clôtures :

Elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

6. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. **Cependant** les abris de jardins pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

7. Energies renouvelables :

Les pentes des toitures peuvent être adaptées à l'installation d'éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Ces éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 6AU2-10.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

8. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 6AU2-11 pourront faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par unité de logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
2. Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
3. Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
4. Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
5. Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

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

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

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

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

TITRE III

LES ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Cette zone comprend des secteurs exposés au risque d'inondation lié au débordement de la rivière de la Têt et du cours d'eau de la Coumelade.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels, notamment d'inondation.
2. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
3. Tout changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
4. Dans les secteurs inondables, les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité l'exploitation agricole au sens de l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme, qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et du respect des prescriptions du règlement sanitaire départemental.
2. Dans les secteurs inondables, les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à +0,70 mètre au dessus du terrain naturel et que les planchers des constructions non habitables (garage, abri de jardin, annexes...) soient situés à +0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
3. Les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.
4. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation de l'élargissement de la RD612.

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

1. Voirie :

Règlement

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

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

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

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

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

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tout prélèvement, puits, forage,... réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la

réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

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

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens pré-existants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

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

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance est portée à 30,00 mètres de l'axe des routes départementales 916, 16 et 612.

Dans les secteurs inondables, les constructions doivent être édifiées à au moins 15,00 mètres par rapport à la crête de la berge du canal du Moulin, et, 50,00 mètres par rapport à la crête de la berge de la Coumelade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de la RN 116.

ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L+H/2).

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

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

- 9 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles.
- 3 mètres pour les abris de jardin.
- 13 mètres pour les silos.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

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

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

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

Règlement

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

Dans les secteurs inondables, les clôtures devront respecter une perméabilité d'au moins 80%.

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

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

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

Néant.

TITRE IV

LES ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone est destinée à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone correspond au Nord de la commune aux secteurs bordant la RN 116 et la Têt.

Elle comprend :

- Le secteur Na destiné à la station d'épuration et à son extension.
- Les secteurs Nb dans lesquels seront notamment autorisées les réhabilitations et extensions mesurées sans création de logements supplémentaires.
- Les secteurs Nc correspondant à des mas remarquables, dont l'activité agricole a cessé, dans lequel seront notamment autorisées les réhabilitations, extensions mesurées et projets permettant leur préservation tels qu'énoncés au présent règlement.
- Les secteurs inondables dans lesquels seront notamment autorisées les réhabilitations et extensions mesurées sans création de logements supplémentaires sous réserve que les extensions habitables soient réalisées à l'étage.

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions offérentes aux risques naturels, notamment d'inondation.
2. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
3. Dans les secteurs inondables, les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte et aux accès des différentes constructions.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels que pistes cyclables, parcours de santé,... les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants.
2. Dans le secteur Na, les travaux et les constructions sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration.

3. Dans les secteurs Nb, les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
4. Dans les secteurs Nc, les travaux de restauration et d'extension mesurée ainsi que le changement de destination de bâtiments existants en raison de leur intérêt architectural et patrimonial sous réserves que les planchers habitables soient réalisés à l'étage. Dans ces bâtiments identifiés comme pouvant changer de destinations, ceux-ci pourront recevoir principalement les destinations suivantes : commerce et activité de services. Le changement de destination devra être soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
5. Dans les secteurs inondables, les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions existantes sous réserves de ne pas créer de logements supplémentaires et que les planchers habitables soient réalisés à l'étage.

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

1. Voirie :

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

2. Accès :

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

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

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution.

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

- Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.224-9 du code général des collectivités territoriales).

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

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

2. Assainissement :

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous la contrôle de la commune.

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

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

4. Réseaux divers :

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens pré-existants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

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

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance est portée à 30,00 mètres de l'axe des routes départementales 916, 16 et 612.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme. En ce sens, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de la RN 116.

ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

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

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

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

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, elles devront respecter une perméabilité d'au moins 80%. Elles seront réalisées conformément aux

maçonneries mises en œuvre pour l'habitation sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre surmonté d'un grillage.

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

Néant.

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

Néant.