

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ



COMMUNE DE SALEILLES



5

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération en date du 3 Février 2011

1ère Mise à jour du PLU 23 Mars 2011

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du CM le 29 Janvier 2015

2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du CM le 29 Février 2016

3ème Modification du PLU approuvée par Délibération du CC le 20 Décembre 2021

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES aux ZONES URBAINES (U)	7
LA ZONE UA	7
LA ZONE UB	13
LA ZONE UC	20
LA ZONE UD	27
LA ZONE UE	34
Le secteur UE1	35
Le secteur UE2	41
Le secteur UE3	46
TITRE III – LES ZONES A URBANISER (AU)	51
La zone AU	51
La zone AU1	52
La zone AU2	59
La zone AU3	62
La zone AUE	64
TITRE IV – LES ZONES AGRICOLES (A)	66
LA ZONE A	66
TITRE V – LES ZONES NATURELLES (N)	71
LA ZONE N	71
Lexique	75

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est établi dans le cadre défini par les articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le règlement est accompagné des documents graphiques et de la liste des emplacements réservés.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SALEILLES.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent applicables :

1 L'ENSEMBLE DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Dont notamment, les articles L.110, L.111-9, L.111-10, L.121-1, L.421-6.

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 (salubrité et sécurité publiques)
- R.111-3 (nuisances graves – bruit),
- R.111-4 (site ou de vestiges archéologiques),
- R.111-5 (accès et circulation des véhicules)
- R.111-14 (protection agriculture, espace naturel et sous-sol),
- R.111-15 (respect des contraintes d'environnement),
- R.111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel, historique).

Les articles L.111-7 à L.111-11 (sursis à statuer), L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants (lotissements), L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

2 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES REPRÉSENTÉES SUR UN DOCUMENT ANNEXÉ AU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3 LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMÉNAGEMENT, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME,

4 LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.121-10 DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE,

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

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les Droit de Préemption Urbain (DPU),
- Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
- Les Secteurs Sauvegardés,
- Les Périmètres de Résorption de l'Habitat Insalubre (PRHI),
- Les Périmètres de Restauration Immobilières (PRI),
- Les Plan de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPR),

- Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP),
- Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT),
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU),
- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
- Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB).

6 PÉRIMÈTRES VISÉS À L'ARTICLE R.123-13 DU CODE DE L'URBANISME

- **Périmètre du droit de préemption urbain** instauré par délibération du Conseil municipal du 11 septembre 1987, actualisé par délibération du Conseil municipal du 22 février 2001, actualisé par délibération du Conseil municipal du 15 mars 2007 déléguant le DPU au profit de Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération dans les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire (UE1b, UE1c, UE1d, UE2, UE3, AUE1 et AUE2), et actualisé par délibération du Conseil municipal sur les zones « U » (UA, UB, UC, UE et leurs secteurs) et « AU » (1AU, 2AU, 3AU, 4AU, AUE1, AUE2 et leurs secteurs).
- **Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres**, dans lesquels il existe des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- **Zone d'Aménagement Concerté** : ZAC de Can Guillemat créée par délibération du Conseil municipal du 17/11/2005, ZAC Sud Roussillon créée en février 1987, et la ZAC du Réart créée en 1984.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en zones :

1 LES ZONES URBAINES « U »

Sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **U** au plan.

Elle comprend :

La zone dense agglomérée de construction en ordre continu, repérée par l'indice **UA** au plan.

La zone résidentielle de constructions récentes en ordre aéré, repérée par l'indice **UB** au plan, et les secteurs **UBa** à vocation d'équipements publics de sports et de loisirs, **UBb** destiné au cimetière communal et le secteur **UBc** correspondant à un secteur de l'ancienne ZAC du Réart.

La zone résidentielle de constructions récentes en ordre aéré repérée par l'indice **UC** au plan et le secteur **UCa** correspondant à une partie de la ZAC « Can Guillemat ».

La zone résidentielle des constructions récentes repérée par l'indice **UD** au plan, et les secteurs **UDa**, **UDb** et **UDc** correspondant à la ZAC « Can Guillemat ».

La zone d'activités spécialisées artisanales et commerciales repérée par le secteur **UE1** au plan, le secteur **UE1a** (cave coopérative), le secteur **UE1b** (espace d'activités du Réart), le secteur **UE1c** (espace d'activités des Llambines) le secteur **UE1d** (espace d'activités économiques de l'Oliu) et le secteur **UE1e** (station de traitement des eaux usées et son extension).

La zone d'activités spécialisées de type artisanal, commercial, hôtelier, touristique, industriel et de services, correspondant à l'ancienne ZAC du Réart, repérée par le secteur **UE2** au plan.

Le Parc d'activités économiques SUD ROUSSILLON repéré par le secteur **UE3** au plan, ayant pour objet les loisirs, le tourisme, les commerces et les entreprises de services, comprend les sous- secteurs **UE3a**, **UE3b**, **UE3c**, **UE3d**, **UE3e**, **UE3f**, **UE3g**, **UE3h**, **UE3i**, **UE3j**, **UE3k**, **UE3l**, **UE3m** et **UE3n**.

2 LES ZONES À URBANISER « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone à urbaniser est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **AU** au plan. Elle comprend les zones :

AU1 : elle s'étend principalement sur les terrains situés :

à l'Ouest de *Can Guillemat* et à l'Est du *Mas Couret* ;

au Nord de *Les Creuetes* ;

au Nord-Ouest d'*Els Gorgs*.

Les secteurs **AU1a**, **AU1b**, **AU1c**, **AU1d** et **AU1e** sont à vocation principale d'habitat, le secteur **AU1f** à vocation d'habitat, est destinée à accueillir un programme de logements locatifs sociaux, et le secteur **AU1v** réservé à des espaces verts et des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

AU2 : le secteur d'*Els Gorgs*.

AU3 : le secteur situé au Nord d'*Els Gorgs*.

LA ZONE À URBANISER « AUE »

La zone **AUE**, à vocation principale d'activités économiques et commerciales, se compose de plusieurs zones :

AUE1 : destinée aux activités économiques, et le sous-secteur **AUE1a** correspondant à une activité existante ;

AUE2 : destinée à des aménagements paysagers, espaces de loisirs et sportifs, et aux ouvrages de rétention des eaux pluviales.

3 LES ZONES AGRICOLES « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **A** au plan. Elle comprend le secteur **Ap**, secteur d'intérêt paysager.

4 LES ZONES NATURELLES « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice **N** au plan. Elle comprend les secteurs :

Na : périmètre de protection immédiate du forage F2.

Nf : forêt communale.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, suivant l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (exception faite du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles), dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suivant l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

La reconstruction devra faire l'objet de l'ensemble des autorisations administratives requises notamment un permis de construire.

ARTICLE 6 - LES CLÔTURES

Les clôtures situées dans le champ de visibilité d'un Monument Historique sont soumises à déclaration préalable, suivant R.421-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, suivant L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Si les travaux ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le P.L.U., relatives à la construction d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE 8 - LES DÉFRICHEMENTS ET LES COUPES

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone **UA** est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Il s'agit de la partie dense agglomérée du centre ancien dont le caractère architectural est affirmé et où les constructions sont édifiées de manière générale en ordre continu.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

Cette zone est concernée par des **sites d'intérêt archéologique** auxquels s'appliquent des lois et textes spécifiques joints en annexe. Afin d'en signifier la valeur et faciliter leur localisation, ces sites sont repérés par le signe : * et accompagnés de l'abréviation "Arch" sur les documents graphiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations classées (sauf celles indiquées à l'article 2)
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
- les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération de construction.

ARTICLE 2 - UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserves expresses des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour la prise en compte des risques d'inondation :

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage) ;

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;
- les constructions à destination d'habitations individuelles et collectives, hôtelière, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, les installations agricoles ;
- pour les programmes de plus de 4 logements, il est exigé la réalisation d'un **minimum de 30% de logements locatifs sociaux**, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (L.123-2 b) du CU) ; au-delà de 10 logements, ces programmes devront se composer d'une diversité de types de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).
- la reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- les installations classées compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- la modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
- les garages et les abris de jardin liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination ;
- ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin.

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

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

2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - UA : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il en va de même pour toutes les autres occupations du sol admises dans la zone.

2 Eaux usées

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

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 commune en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4 Autres réseaux

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

ARTICLE 5 - UA : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- En cas de constructions sur les terrains attenants : à la moyenne de l'alignement de ces constructions. ;
- En cas de construction sur un seul terrain attenant : à l'alignement de cette construction ;
- En l'absence de construction sur les terrains attenants : à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

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

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

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être 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 alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H/3$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur la limite séparative arrière à la condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout et 10 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 8 - UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - UA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DÉFINITION DE LA HAUTEUR

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

2. HAUTEUR RELATIVE

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

3. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,50 m (exception faite des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics).

- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,00m.

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

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

1. FORMES

Toitures :

- pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
- terrasses partielles admises si elles sont accessibles.

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

Ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

2. MATÉRIAUX

- a) de façade : crépis jeté fin ou taloché.
- b) de toiture : tuile canal de terre cuite rouge.

3. COULEURS

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4. CLÔTURES

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 m et sur les limites séparative 1,80 m - y compris sur espaces publics, espaces verts ou parkings.

Les clôtures pourront être constituées :

- de haies vives,
- de mur de maçonnerie,
- de matériaux ajourés (bois, grillages, claies...,)
- ou encore d'une combinaison de ces dispositifs.

Dans le cas de murs maçonnés, les proportions suivantes sont conseillées : un mur de 1,20 m surmonté d'une partie ajourée de 0,40 m en bordure des voies ou de 0,60 m sur limites séparatives -y compris sur espaces publics, espaces verts ou parkings.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, l'on cherchera tant que possible d'en rompre la monotonie par tous moyens : mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux.

5. ÉNERGIES RENOUVELABLES :

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - UA : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 - UA : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

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

LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone destinée principalement à l'habitat et dont la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

Il s'agit d'une zone de constructions récentes en ordre aéré, caractérisée par un habitat de nature résidentielle.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

La zone **UB** est concernée par l'**emplacement réservé n°6**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **UB** comporte les secteurs suivants :

- Un secteur **UBa** réservé aux équipements publics sportifs et de loisirs.
- Un secteur **UBb** réservé au cimetière communal.
- Un secteur **UBc**, correspondant à la partie habitat de l'ancienne ZAC du Réart.
- Un secteur **UBd**, situé sur le terrain d'assiette de la cave coopérative, destiné à la création de logements à caractère social.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article n°2 sont interdites.

ARTICLE 2 - UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 LES RÈGLES SUIVANTES S'APPLIQUENT À LA ZONE UB ET AUX SECTEURS UBA, UBB ET UBC :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage ...);
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;
- ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les garages de bateaux à usage professionnel, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux bassins de rétention hydraulique, aux aménagements paysagers, ou à la lutte contre les inondations.

2 DANS LA ZONE UB ET LE SECTEUR UBc, À L'EXCLUSION DES SECTEURS UBA, UBB et UBd, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS :

- les constructions à destination d'habitations individuelles et collectives, hôtelière, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, les installations agricoles existantes ;
- les opérations d'ensemble ;
- pour les programmes de plus de 4 logements, il est exigé la réalisation d'un **minimum de 30% de logements locatifs sociaux**, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (*L.123-2 b) du CU*) ; au-delà de 10 logements, ces programmes devront se composer d'une diversité de types de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).
- la reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- les garages et les abris de jardin liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination ;
- les installations classées compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage;
- la modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises 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 DANS LE SECTEUR UBA, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES SONT ADMISES :

- les constructions, aménagements et travaux destinés aux équipements sportifs et de loisirs, y compris les stationnements, bureaux et services nécessaires à leurs fonctionnements.

4 DANS LE SECTEUR UBB, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES SONT ADMISES :

- les constructions, aménagements et travaux destinés à l'extension du cimetière communal et à son fonctionnement (bureaux, stationnement, rétention des eaux pluviales, aménagement paysager,...).

5 DANS LE SECTEUR UBd, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES SONT ADMISES :

- les constructions, aménagements et travaux destinés à la réalisation d'un groupe d'habitations à caractère social, y compris les stationnements et les services nécessaires à son fonctionnement.

6 EN BORDURE DES COURS D'EAU :

- Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 ACCÈS

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

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

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

2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - UB : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE :

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

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans la zone.

2 EAUX USÉES :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Dans le secteur **UBb**, l'assainissement individuel est admis, conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

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 commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4 AUTRES RÉSEAUX :

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

ARTICLE 5 - UB : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

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

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

Des conditions différentes peuvent néanmoins être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies lors de la réalisation d'opérations d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation, sous réserve d'une motivation particulière d'aménagement de l'espace ou de projet architectural.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics ;
- lors de la création d'opérations d'ensemble, notamment pour répondre à une motivation particulière d'aménagement de l'espace ou de projet architectural ;
- lorsqu'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout et 10 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitations.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 8 - UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 9 - UB : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - UB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DÉFINITION DE LA HAUTEUR :

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

2 HAUTEUR RELATIVE :

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

3 HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 9,50 m dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb et UBc (exception faite des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics).
- 11 mètres (R+2 maximum) dans le secteur UBd.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,00m.

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

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

Ces règles ne sont pas applicables au secteur **UBa** et, de manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

1 FORMES :

Toitures :

- pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
- terrasses partielles admises si elles sont accessibles sauf dans le secteur UBd où elles peuvent être admises en totalité.
- ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

2 MATÉRIAUX :

- De façade : appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées, fausses briques, faux pans de bois, sont interdits.
- De toiture : tuiles canal rouge ou à grandes ondes rouge.
- Les matériaux destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings, etc... ne peuvent en aucun cas rester apparents.

3 VÉRANDAS :

Leur construction est autorisée dans la zone. Les dispositions relevant des matériaux et des formes de pente ne s'appliquent pas aux vérandas.

4 COULEURS :

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

5 CLÔTURES :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 m et, sur les limites séparatives 1,80 m - y compris sur espaces publics, espaces verts ou parkings.

Les clôtures pourront être constituées :

- de haies vives,
- de mur de maçonnerie,
- de matériaux ajourés (bois, grillages, claies...),
- ou encore d'une combinaison de ces dispositifs.

Dans le cas de murs maçonnés, les proportions suivantes sont conseillées : un mur de 1,20 m surmonté d'une partie ajourée de 0,40 m en bordure des voies ou de 0,60 m sur limites séparatives -y compris sur espaces publics, espaces verts ou parkings.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, l'on cherchera tant que possible d'en rompre la monotonie par tous moyens : mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux.

6 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - UB : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 13 m², auxquels il convient de rajouter 12 m² si celle-ci ne borde pas directement le domaine public.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L123-1-2, L. 332-7-1 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- constructions à destination d'habitations : nombre de places de stationnement au moins égal au double d'unités de logement créées.
- dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera prévu un parking visiteur à raison de 1,5 place par logement réparties équitablement sur l'ensemble de l'opération.
- hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel.

- établissements scolaires, écoles primaires - 1^{er} degré : une place par classe...
- équipements culturels, sociaux, sportifs : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre net.
- commerces, bureaux, services : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- restaurants : une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le secteur UBd, le nombre de places nécessaires est la suivante :

- 1 place par logement.
- 1 place destiné au gardiennage.
- 2 places visiteurs destinées à l'opération.

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

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 - UB : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il pourra être exigé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux pour enfants équipées aux normes en vigueur et clôturées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Il s'agit d'une zone de constructions récentes en ordre aéré caractérisée par un habitat de nature résidentielle.

La zone dispose également de bâtiments publics nécessaires au fonctionnement social de la zone : crèche et gymnase.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

La zone **UC** est concernée par les **emplacements réservés n°4, 5 et 6**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur **UCa** correspond à une partie de la Zone d'Aménagement Concerté CAN GUILLEMAT, créée par délibération du 17/11/2005.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement,
- les installations agricoles,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion ou hors d'usage),
- les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols, hors cas prévu à l'article 2.

ARTICLE 2 - UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;
- les constructions à destination d'habitations individuelles et collectives, hôtelière, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services ;
- pour les programmes de plus de 4 logements, il est exigé la réalisation d'un **minimum de 30% de logements locatifs sociaux**, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (*L.123-2 b) du CU*) ; au-delà de 10 logements, ces programmes devront se composer d'une diversité de types de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).
- les opérations d'ensemble ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- les installations classées compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- la modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- les garages et les abris de jardin liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination ;
- ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux bassins de rétention hydraulique, aux aménagements paysagers, ou à la lutte contre les inondations.

2 EN BORDURE DES COURS D'EAU,

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 Accès

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

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

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

2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies des opérations d'ensemble auront une largeur minimale de 9 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - UC : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE :

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

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans la zone.

2 EAUX USÉES :

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

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 commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4 AUTRES RÉSEAUX :

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

ARTICLE 5 - UC : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ou à 6 m le long de la RD22 (avenue Pierre de Coubertin).

Des conditions différentes peuvent néanmoins être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opérations d'ensemble, construction de bâtiments et équipements et ouvrages techniques publics, notamment pour répondre à une motivation particulière d'aménagement de l'espace ou de projet architectural.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout et 10 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitations.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 8 - UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 9 - UC : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - UC : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DÉFINITION DE LA HAUTEUR :

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

2 HAUTEUR RELATIVE :

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

3 HAUTEUR ABSOLUE :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m dans la zone **UC** et 9 m dans le secteur **UCa** (exception faite des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics).

Cette hauteur est fixée à 12 m pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics et pour les constructions édifiées en bordure de la RD 22 dans sa partie dénommée Avenue Pierre de Coubertin.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,00m.

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

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

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

1 FORMES :

Toitures :

- pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
- terrasses partielles admises si elles sont accessibles.
- les toitures-terrasses sont autorisées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics et pour les constructions édifiées en bordure de la RD 22 dans sa partie dénommée Avenue Pierre de Coubertin.
- ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

2 MATÉRIAUX :

- **De façade** : appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.
- **De toiture** : tuiles terre cuite rouge ou à grandes ondes rouge, en cas de toiture en pente.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

Les matériaux destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings, etc... ne peuvent en aucun cas rester apparents.

3 VÉRANDAS :

Leur construction est autorisée dans la zone : les dispositions relevant des matériaux et des formes de pente ne s'appliquent pas aux vérandas.

4 COULEURS :

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

5 CLÔTURES :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,60 m et sur les limites séparatives 1,80 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- de haies vives,
- de mur de maçonnerie,
- de matériaux ajourés (bois, grillages, claies...)
- ou encore d'une combinaison de ces dispositifs.

Dans le cas de murs maçonnés, les proportions suivantes sont conseillées : un mur de 1,20 m surmonté d'une partie ajourée de 0,40 m en bordure des voies et de 0,60 m sur limites séparatives - y compris sur espaces publics, espaces verts ou parkings.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, l'on cherchera tant que possible d'en rompre la monotonie par tous moyens : mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux.

Dans le secteur **UCa**, les clôtures le long des voies et des emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur maçonné et crépi d'une hauteur de 1,60 m.
- soit d'un mur maçonné et crépi d'une hauteur de 1,20 m surmonté d'un claustra de 0,40 m en maçonnerie ou en bois.

6 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - UC : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 13 m², auxquels il convient de rajouter 12 m² si celle-ci ne borde pas directement le domaine public.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L. 332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **constructions à destination d'habitations :**
 - **dans la zone UC :**
 - nombre de places de stationnement au moins égal au double d'unités de logement créées.
 - Dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera prévu un parking visiteur à raison de 1,5 places par logement réparties équitablement sur l'ensemble de l'opération.

- **dans le secteur UCa :**
 - deux places de stationnement par habitation individuelle et une place et demie visiteur par habitation individuelle,
 - deux places et demie par logement pour les habitations collectives.
- **hôtels** : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **établissements scolaires, écoles primaires - 1^{er} degré** : une place par classe...
- **équipements culturels, sociaux, sportifs** : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- **commerces, bureaux, services** : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- **restaurants** : une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 13 - UC : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il pourra être exigé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux pour enfants équipées aux normes en vigueur et clôturées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

La zone **UD** est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation, comprenant également les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

La zone **UD** est concernée par l'**emplacement réservé n°8**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **UD** est composée de trois secteurs correspondant à une partie de la ZAC CAN GUILLEMAT créée par délibération du 17/11/ 2005 :

- un secteur **UDa** destiné à des habitations individuelles et collectives.
- un secteur **UDb** destiné à des habitations collectives et à des habitations de type « individuels groupés verticaux ».
- un secteur **UDc** destiné à des habitations individuelles et à un groupe scolaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 - UD : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 - UD : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;
- les constructions à destination d'habitations individuelles, collectives, hôtelières, d'équipements publics et collectifs, de commerces, de bureaux et de services ;
- les opérations d'ensemble-;
- pour les programmes de plus de 4 logements, il est exigé la réalisation d'**un minimum de 30% de logements locatifs sociaux**, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (*L.123-2 b) du CU*) ; au-delà de 10 logements, ces programmes devront se composer d'une diversité de types de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).
- les garages et les abris de jardin liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination ;
- la reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- les installations classées compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

- la modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises 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 ;
- ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage: les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- les affouillements et les exhaussements des sols liés à une opération de construction ou d'aménagement ou nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux bassins de rétention hydraulique et aux aménagements paysagers ou à la lutte contre les inondations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin.

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

Tous les accès (piétonniers et véhicules) devront tenir compte des ouvrages existants (coffrets EDF, gaz, AEP, éclairage public, mobilier urbain, plantations...).

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

2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies des opérations d'ensemble auront une largeur minimale de 9 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 4 - UD : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE

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

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans la zone.

2 EAUX USÉES

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

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 commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4 AUTRES RÉSEAUX :

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

ARTICLE 5 - UD : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - UD : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Des conditions différentes peuvent néanmoins être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, si les constructions n'engendrent pas une dénaturation du quartier environnant.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale des voies et des emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 7 - UD : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les bâtiments peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, il en est de même pour la limite séparative arrière sous réserve d'un bâtiment mitoyen existant sur cette limite.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opérations d'ensemble ainsi que pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, si les constructions n'engendrent pas une dénaturation du quartier environnant.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout et 10 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 8 - UD : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 9 - UD : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UDb**, l'emprise au sol des constructions, calculée au niveau du rez-de-chaussée, ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - UD : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DÉFINITION DE LA HAUTEUR :

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

2 HAUTEUR RELATIVE :

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

3 HAUTEUR ABSOLUE :

- Dans la zone **UD**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres ($R + 1$).

- Dans les secteurs **UDa** et **UDb** :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13 mètres ($R + 2$).

- Dans le secteur **UDc** :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres ($R + 1$).

De manière générale, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,00m.

ARTICLE 11 - UD : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

1 FORMES :

Toitures :

- pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
- terrasse partielle admise si elle est accessible.
- ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

2 MATÉRIAUX :

- de façade : appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.
- de toiture : dans le cas de toiture en pente, tuiles terre cuite rouge ou à grandes ondes rouge.
- Les matériaux destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings, etc... ne peuvent en aucun cas rester apparents.

3 COULEURS :

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 VÉRANDAS :

Leur construction est autorisée dans la zone : les dispositions relevant des matériaux et des formes de pente ne s'appliquent pas aux vérandas.

5 COULEURS :

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

6 CLÔTURES :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des emprises publiques ne peut excéder 1,60 m et, sur les limites séparatives 1,80 m.

- Les clôtures pourront être constituées :
 - soit d'un mur maçonné et crépi,
 - soit de matériaux ajourés (bois, grillages, claies.),
 - ou encore d'une combinaison de ces dispositifs avec ou sans haies vives.

Dans le cas de murs maçonnés, les proportions suivantes sont conseillées : un mur de 1,20 m surmonté d'une partie ajourée de 0,40 ou 0,60 m.

Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, l'on cherchera tant que possible d'en rompre la monotonie par tous moyens : mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux...

- Dans les secteurs **UDa**, **UDb** et **UDc**, les clôtures le long des voies et des emprises publiques seront constituées :
 - soit d'un mur maçonné et crépi d'une hauteur de 1,60 mètre.
 - soit d'un mur maçonné et crépi d'une hauteur de 1,20 mètre surmonté d'un claustra de 0,40 mètre en maçonnerie ou en bois.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades.

7 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - UD : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 13 m², auxquels il convient de rajouter 12 m² si celle-ci ne borde pas directement le domaine public.

Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **constructions à destination d'habitations** : nombre de places de stationnement au moins égal au double d'unités de logement créées. Dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera prévu un parking visiteur à raison de 1,5 place par logement réparties équitablement sur l'ensemble de l'opération.
- **dans les secteurs UDa et UDb** : deux places et demi par logement dans le domaine privé.
- **dans le secteur UDc** : deux places de stationnement par habitation individuelle dans le domaine privé et une place et demi visiteur par habitation individuelle.
- **hôtels** : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **établissements scolaires, écoles primaires - 1^{er} degré** : une place par classe...
- **équipements culturels, sociaux, sportifs** : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- **commerces, bureaux, services** : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- **restaurants** : une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

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

Le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L. 332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 - UD : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il pourra être exigé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux pour enfants équipées aux normes en vigueur et clôturées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

Cette zone est caractérisée par l'implantation d'activités spécialisées artisanales et commerciales.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

Cette zone est concernée par des **sites d'intérêt archéologique** auxquels s'appliquent des lois et textes spécifiques joints en annexe. Afin d'en signifier la valeur et faciliter leur localisation, ces sites sont repérés par le signe : ★ et accompagnés de l'abréviation "Arch" sur les documents graphiques.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone **UE** est divisée en trois secteurs :

- Le secteur **UE1**, comprenant les sous-secteurs :
 - **UE1a** : terrain d'assiette de la cave coopérative ;
 - **UE1b** : espace d'activités économiques / Réart (POS 1991 / 2 NA) ;
 - **UE1c** : espace d'activités économiques / Lotissement Les Llambines ;
 - **UE1d** : espace d'activités économiques de l'Oliu ;
 - **UE1e** : station de traitement des eaux usées et extension
- Le secteur **UE2** : espace d'activités artisanales ou industrielles, correspondant à une partie de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Réart.
- Le secteur **UE3** : correspond pour partie à la Z.A.C. « Parc d'activités économiques SUD ROUSSILLON » ayant pour objet les loisirs, le tourisme, les commerces et les entreprises de services, comprend les sous-secteurs suivants : **UE3a, UE3b, UE3c, UE3d, UE3e, UE3f, UE3g, UE3h, UE3i, UE3j, UE3k, UE3l, UE3m**. Un sous-secteur **UE3n**, dont l'objet est le même, est situé en continuité physique mais hors ZAC.

LE SECTEUR UE1

- Le secteur **UE1**, comprend les sous-secteurs :
 - **UE1a** : terrain d'assiette de la cave coopérative ;
 - **UE1b** : espace d'activités économiques / Réart (POS 1991 / 2 NA) ;
 - **UE1c** : espace d'activités économiques / Lotissement Les Llambines ;
 - **UE1d** : espace d'activités économiques de l'Oliu ;
 - **UE1e** : station de traitement des eaux usées et extension

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article n°2 sont interdites.

ARTICLE 2 - UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble du secteur :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage) ;
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de ce secteur serait contraire à l'objectif même de leur installation et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- La modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre.

Dans l'ensemble du secteur à l'exception des sous-secteurs UE1a et UE1e:

- Les lotissements à destination d'activités ;
- Les constructions à destination d'équipements collectifs, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 100 m² maximum de surface de plancher et à raison d'un logement par parcelle privative. La construction destinée à l'habitation devra être accolée au bâtiment principal ou incorporée à celui-ci et en aucun cas, la construction destinée à l'habitat ne peut être édifée antérieurement à la construction destinée à l'activité.

Dans le sous-secteur UE1a :

- Les constructions, travaux d'aménagements, de rénovation, de restauration, relatifs aux activités de la cave coopérative.

Dans le sous-secteur UE1e :

- Les constructions, travaux d'aménagements, de rénovation ou d'extension, relatifs à la station de traitement des eaux usées et son extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UE1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

Dans le sous-secteur **UE1d**, par mesure de sécurité, les parcelles ne pourront être desservies par la RD62.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies des opérations d'ensemble auront une largeur minimale de 9 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - UE1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Eau potable :

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

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans le secteur.

2. Eaux usées :

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

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 commune en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4. Autres réseaux :

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

ARTICLE 5 - UE1 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - UE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Des conditions différentes peuvent toutefois être admises en secteur **UE1a** (cave coopérative) et en secteur **UE1e** (station de traitement des eaux usées). Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation de lotissements artisanaux ou commerciaux ainsi que pour bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

ARTICLE 7 - UE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$). Elle est portée à 15 m de la berge haute du Réart.

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

ARTICLE 8 - UE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - UE1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - UE1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 m (exception faite des bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics).

ARTICLE 11 - UE1 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

5 FORMES :

Toitures :

- pourcentage de la pente maximum 30 % ;
- les acrotères sont obligatoires et doivent masquer les couvertures jusqu'au faîtage si elles ne sont pas réalisées en tuiles canal.
- ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

6 CLÔTURES :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des sous-secteurs UE1a et UE1d**, elles auront une perméabilité supérieure à 80 % et seront constituées ou de grillages à grosses mailles ou de claies en référence aux règles du PPRI.
- **Dans le sous-secteur UE1a**, l'édification de clôtures peut être assortie de dispositions particulières eues égard aux activités de la cave coopérative et sera soumise aux services compétents.
- **Dans le sous-secteur UE1d**, l'édification de clôtures est obligatoire et peut être assortie selon l'avis des services compétents de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Principes de base : le mur plein ne devra pas dépasser 0,20 m de hauteur, afin d'assurer une unité visuelle, les clôtures longeant la RD 62 seront obligatoirement réalisées en grillage plastifié vert (maille 10-50 sur fer en T tous les 2,50 m) d'une hauteur de 1,40 m et seront doublées d'une haie vive.

7 COULEURS :

Nuancier déposé en mairie à consulter.

8 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - UE1 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et calculé en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L. 332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **Pour les constructions à usage d'habitations** : le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au double d'unités de logement créées.
- **Pour les entreprises artisanales et commerciales** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou de stock.
- **Pour les entrepôts commerciaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de stock.
- **Pour les bureaux** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.
- **Pour les restaurants** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- **Les places de stationnement réservées au personnel** doivent être aménagées à raison d'une place pour trois emplois.

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 - UE1 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

Il peut être exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LE SECTEUR UE2

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation sauf celles correspondantes à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation, en dehors de cette zone, serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les campings, les caravanings et les constructions provisoires.
- Les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction, ou de l'évacuation des eaux de ruissellement.
- Les décharges de quelque nature que ce soit.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 2 - UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité et à raison d'une unité par parcelle privative, dans les conditions prévues à l'article 14. En aucun cas, la construction destinée à l'habitat ne peut être édifiée antérieurement à la construction destinée à l'activité.
- Afin de garantir la qualité architecturale de l'ensemble du secteur (volume des bâtiments, choix des matériaux, couleurs, clôtures, plantations, etc...), les projets doivent être soumis à l'examen de l'architecte coordonnateur, préalablement au dépôt du permis de construire afin de recueillir son visa.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UE2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La voirie intérieure destinée à la desserte des parcelles privées doit avoir une emprise au moins égale à 12,00 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - UE2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Il est fait obligation aux acquéreurs des parcelles privées de raccorder les bâtiments aux réseaux publics ou concédés, d'eau potable, d'eaux usées, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations enterrées.

Aucun réseau non enterré n'est toléré, notamment en ce qui concerne les réseaux fils.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au passage sur leurs terrains de canalisations publiques, de toutes natures, telles qu'elles sont ou seront définies par la collectivité, les services publics, les concessionnaires ou pour leur compte. Toute construction est interdite à l'emplacement de ces servitudes.

1. Eau potable :

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

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans le secteur.

2. Eaux usées :

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

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 commune en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4. Autres réseaux :

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

ARTICLE 5 - UE2 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 7 - UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 8 - UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'ensemble des constructions implantées sur une même parcelle doivent constituer un volume unique.

ARTICLE 9 - UE2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle privative sur laquelle elles sont édifiées.

ARTICLE 10 - UE2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,00 m à l'égout du toit par rapport à la côte la plus élevée en limite de la voie publique de desserte de la parcelle privative.

ARTICLE 11 - UE2 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Matériaux

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc...

Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène.

Sont interdits les murs non enduits ou bruts de décoffrage sauf si ceux-ci ont fait l'objet d'une recherche particulière pour être traités comme tel.

2. Toitures

Les toitures ne doivent pas avoir une pente supérieure à 30% et doivent être identiques pour toutes les constructions édifiées sur une même parcelle privative.

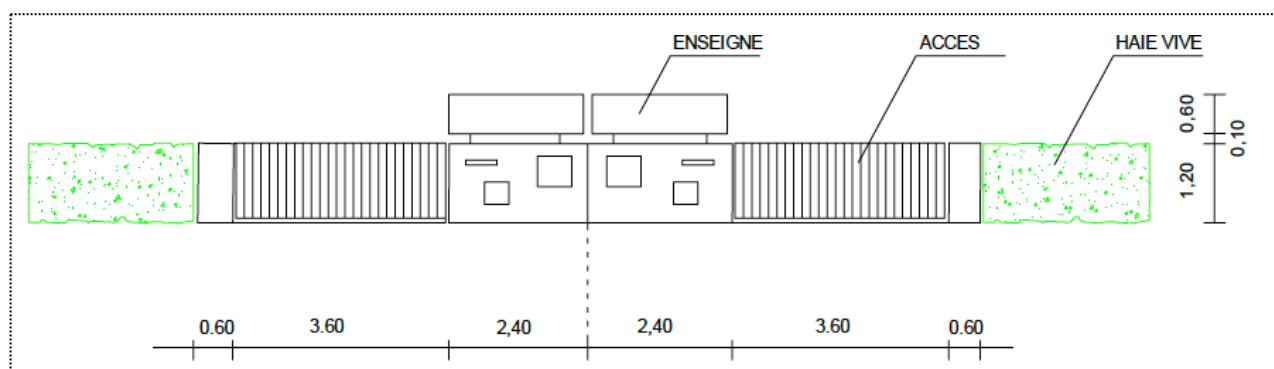
Tous les types de couverture sont autorisés à condition, qu'à l'exception des couvertures tuiles, elles soient masquées par un relevé d'acrotère dont la partie supérieure soit au moins à la même côte que le faitage de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

3. Clôtures

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

Les clôtures et enseignes publicitaires sur voie publique de desserte doivent être conformes au schéma ci-dessous. Un grillage peut être implanté en arrière de la haie vive. Tout autre type de clôture est interdit.



Toutefois, la marge de recul de 5,00 m peut être laissée libre de toute clôture sur la voie publique, elle doit être alors traitée soit en espace planté soit en aire de stationnement visiteurs ombragée.

Les clôtures en limite séparative et espaces collectifs autres que la voie publique de desserte doivent être constituées d'un mur bahut de 0,25 m de hauteur surmonté d'un grillage de 1,50 m et doublées à l'intérieur de la parcelle privative, en limite des espaces collectifs, d'une haie vive d'une hauteur au moins égale à celle du mur bahut et du grillage.

4. Énergies renouvelables

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - UE2 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdits sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives et calculées en fonction des besoins des visiteurs du personnel et de l'exploitation.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L. 332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

- **Pour les constructions à usage d'habitations** : le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au double d'unités de logement créées.
- **Pour les entreprises artisanales et industrielles** : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou de stock.
- **Les places de stationnement réservées au personnel** doivent être aménagées à raison d'une place pour trois emplois.

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 - UE2 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement, aménagées en espaces plantés. En tout état de cause, 10% au moins de la surface de la parcelle privative doit être plantée.

La marge de recul de 5,00 m le long de la voie publique de desserte doit notamment avoir un traitement de qualité et les aires de stationnement pour véhicules légers, plantées à raison d'un arbre de haute tige, au minimum pour deux places de stationnement.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LE SECTEUR UE3

- Le secteur **UE3** comprend les sous-secteurs suivants : **UE3a, UE3b, UE3c, UE3d, UE3e, UE3f, UE3g, UE3h, UE3i, UE3j, UE3k, UE3l, UE3m, UE3n.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UE3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation d'habitat, hors cas prévu à l'article 2.
- Les campings, caravanings, le stationnement et le gardiennage des caravanes.
- Les annexes de quelque nature que ce soit, non incorporées ou accolées au bâtiment principal.
- Les constructions destinées aux activités industrielles et agro-alimentaires nuisantes.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés (casse automobile) et de matériaux de construction ou de démolition.
- La construction de caves ou locaux en sous-sol ou même partiellement enterrée est interdite dans la zone inondable à risque faible.

ARTICLE 2 - UE3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements ou des services généraux :

- A raison d'un logement par lot ou activité ;
- A condition d'être intégré (visuellement et physiquement) au volume bâti à usage d'activités ;
- Dans la limite de 10% de la surface de plancher du projet et d'une surface de plancher maximale de 100 m² ;
- Ces logements doivent être prévus simultanément au bâtiment principal (ils doivent figurer au dossier de permis de construire de l'ensemble).
- Dans le sous-secteur UE3n : les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements ou des services généraux :
 - A raison d'un logement par lot ou activité ;
 - A condition d'être intégré (visuellement et physiquement) au volume bâti à usage d'activités ;
 - Dans la limite d'une surface de plancher de 65m² .

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant le passage des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

L'accès direct des parcelles sur la RD62, même piéton, est interdit en dehors du carrefour giratoire existant à l'Ouest et de celui à créer au Sud.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 EAUX USÉES ET VANNES

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

Des équipements complémentaires peuvent être exigés suivant la nature de l'exploitation ; les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur implanté sous la voirie publique ou dans les espaces publics.

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.

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

4 RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Pour le sous-secteur UE3n, l'éclairage public sera étudié de manière à :

- Limiter le nombre de points lumineux.
- Éclairage de faible intensité.
- Recourir à des solutions faiblement consommatrices d'énergie.

ARTICLE 5 - UE3 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - UE3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies ou espaces publics ne pouvant être inférieur à 6 m.

Une zone non aedificandi de 100 m à partir de l'axe central de la RD914 affecte la partie ouest de la zone.

ARTICLE 7 - UE3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Dans le cas d'un projet d'ensemble portant sur plusieurs lots d'un même sous-secteur, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sous réserve que les demandes de permis, puis la réalisation des travaux soient simultanées.

ARTICLE 8 - UE3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contigües, il devra être aménagé une distance suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 - UE3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone inondable à risque faible, l'emprise au sol des constructions, calculée au niveau du rez-de-chaussée, est de 30% maximum de la surface des terrains objet de la demande situés dans la zone de risque.

ARTICLE 10 - UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DÉFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les constructions, jusqu'au sommet des bâtiments, y compris les machineries d'ascenseur. Sont exclus les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

2 HAUTEUR RELATIVE

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

3 HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser :

- **UE3e, UE3f, UE3j, UE3k :** 9 m
- **UE3a, UE3b, UE3d, UE3g, UE3h, UE3i, UE3l, UE3m :** 13 m
- **UE3c :** 29 m
- **UE3n :** 10 m

ARTICLE 11 - UE3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet architectural précisera par des documents graphiques ou photographiques l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments.

1 LES VOLUMES

- Ils doivent être harmonieux, simples et sans surcharge ou complications inutiles.

2 LES TOITURES

- **Les pentes de toits :**

Toutes les pentes de toitures y compris la pente nulle sont autorisées ; elles découleront des normes exigées par les matériaux employés.

- **Les matériaux de couverture :**

Ils pourront être apparents dans la mesure où ils seront de même nature et de même

couleur que les matériaux employés pour les façades.

Dans le cas contraire, il conviendra d'élever les façades en acrotère pour cacher ces différences de couleur.

Ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

3 LES FAÇADES

- Les couleurs :

Les revêtements des façades devront être de couleur « blanc mat » dans une proportion de 80% de la surface des façades.

Dans le sous-secteur UE3n : si les façades ne sont pas en bois, les revêtements des façades devront être de couleur « blanc mat » dans une proportion de 80% de la surface des façades.

Les menuiseries, baies, gardes corps ainsi que les accompagnements de détail, portiques, auvents, appuis, logis, liserés d'acrotère... seront colorés.

- Les logos, enseignes commerciales et raisons sociales :

Ils devront être incorporés soit au bâti, soit aux clôtures.

Il n'est pas toléré d'enseigne en « drapeau » sur les façades sur voie publique.

4 ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en œuvre de capteurs solaires devra entrer dans la composition architecturale de l'ensemble.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

5 LES CLÔTURES

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

- Les parcelles privatives devront être clôturées sur l'ensemble du périmètre. Pour les sous-secteurs **UE3a, UE3b, UE3g, UE3i, UE3l et UE3m**, la bande de 6 m de stationnement continu en limite de voie publique doit rester libre.
- La limite séparative donnant sur une voie ou un espace public sera obligatoirement en grillage treillis soudé de couleur blanche fixé sur un piquet de même couleur pour assurer à la fois une transparence avec l'espace privatif et une harmonie avec les façades. La hauteur sera de 2m, hors sol.
- Des adaptations particulières pourront être autorisées pour les parcelles d'angle ou allant de voie à voie.
- Les coffrets maçonnés nécessaires aux équipements EDF et TELECOM devront être intégrés.
- Les clôtures en limites séparatives latérales ou arrières, seront réalisées en grillage fixé sur piquets fer avec une hauteur de 2m.
- En zone inondable à risque faible, les clôtures permettront une perméabilité au moins égale à 80%.
- D'une manière générale, un plan des clôtures sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

6 STOCKAGES

- Les stockages sont interdits à moins de 18 m de la chaussée.
- Les stockages seront implantés uniquement à l'arrière des parcelles par rapport à la voie publique.
- Cette disposition ne s'applique pas aux sous-secteurs **UE3d, UE3e, UE3f, UE3j et**

UE3k où les stockages sont interdits précisément à l'arrière des parcelles donnant sur un espace public.

ARTICLE 12 - UE3 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Il doit correspondre à la nature de l'activité et doit être prévu, dans tous les cas, sur la parcelle, en dehors des voies publiques.
- Une zone de stationnement continu sera aménagée entre la voie publique et les constructions ou clôtures, sur une largeur de 6 m, sauf pour les sous-secteurs **UE3c, UE3d, UE3e, UE3f, UE3j, UE3k et UE3n**.

Elle demeurera libre de toute clôture, construction, obstacle ou stockage même momentanée. Les services publics ou privés, gestionnaires des réseaux (EDF, TELECOM,...) disposent d'une servitude de passage entre le point de branchement et la voie publique. En cas d'insuffisance de places de stationnement sur cette zone, les emplacements supplémentaires seront aménagés sur la parcelle, au-delà de la clôture.
- Pour les :
 - **Commerces** : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
 - **Bureaux - Services** : 1 place de stationnement pour 30m² de de surface de plancher.
 - **Hôtels** : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.
 - **Restaurants** : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
 - **Salles de spectacle, dancings, bowlings ou établissements assimilés** : 1 place de stationnement pour 25 m² de de surface de plancher.
 - **Activités diverses** : il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 50 m² de de surface de plancher.
 - **Résidences de services** : 1 place de stationnement pour 2 logements.
- Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour trois emplois.
- Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.
- En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Pour le sous-secteur UE3n, les aires de stationnements devront obligatoirement être en revêtement perméable.

ARTICLE 13 - UE3 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 PLANTATIONS

- Les espaces non construits devront être plantés d'arbres de hautes tiges de force 10/12 à raison d'un sujet par 30 m² en moyenne.
- Dans le sous-secteur UE3n, Les espaces non construits devront être plantés d'arbres de hautes tiges de force 14/18 à raison d'un sujet par 30 m² en moyenne.
- Les aires de stationnement à l'intérieur des parcelles seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Pour le sous-secteur UE3n, les aires de stationnement visiteur sur le domaine public seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et

éviter la plantation de cyprès.

2 RAPPELS

- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

TITRE III - LES ZONES A URBANISER (AU)

LA ZONE AU

La zone à urbaniser **AU** est destinée à une vocation principale d'habitat, accompagnée des équipements, commerces et services nécessaires au fonctionnement des quartiers.

Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone **AU**, à vocation principale d'habitat, se compose de plusieurs zones et secteurs :

- La zone **AU1** : elle s'étend principalement sur les terrains situés :
 - à l'Ouest de *Can Guillemat* et à l'Est du *Mas Couret* ;
 - au Nord de *Les Creuetes* ;
 - au Nord-Ouest d'*Els Gorgs*.
- La zone **AU2** : le secteur d'*Els Gorgs*.
- La zone **AU3** : le secteur situé au Nord d'*Els Gorgs*.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

LA ZONE AU1

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1

La zone **AU1** est destinée à satisfaire les besoins immédiats ou à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone **AU1** s'étend principalement sur les terrains situés :

- à l'Ouest de *Can Guillemat* et à l'Est du *Mas Couret* ;
- au Nord de *Les Creuetes* ;
- au Nord d'*Els Gorgs*.

L'urbanisation des secteurs **AU1** est conditionnée à la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble par secteurs**. Dans le cas de secteurs **AU1** adjacents, ceux-ci pourront faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra garantir la cohérence de l'aménagement, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles, prise en compte de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat).

L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les principes d'organisation et les équipements mentionnés dans les **orientations d'aménagement** du PLU.

Cette zone est affectée d'un **emplacement réservé** en vue de la réalisation d'un programme de logements de mixité sociale (article L123-2 b) du CU) dans le secteur Nord-Est d'*Els Gorgs*.

La zone **AU1** est également concernée par l'**emplacement réservé n° 7**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

Cette zone est concernée par un **site d'intérêt archéologique** dans le secteur de *Can Guillemat* auquel s'applique des lois et textes spécifiques joints en annexe. Afin d'en signifier la valeur et faciliter leur localisation, ces sites sont repérés par le signe : ✱ et accompagnés de l'abréviation "Arch" sur les documents graphiques.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **AU1** comprend les secteurs **AU1a**, **AU1b**, **AU1c**, **AU1d** et **AU1e** à vocation principale d'habitat, le secteur **AU1f** à vocation d'habitat et destinée à accueillir un programme de logements locatifs sociaux et le secteur **AU1v** réservé à des espaces verts et des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 - AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 - AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les règles suivantes aux secteurs **AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e, AU1f et AU1v** :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;
- ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1.
- la reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux bassins de rétention hydraulique et aux aménagements paysagers.

Les règles suivantes s'appliquent aux secteurs **AU1a, AU1b, AU1c, AU1d, AU1e et AU1f** :

- L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble par secteurs**. Dans le cas de secteurs **AU1** adjacents, ceux-ci pourront faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'équipements publics et collectifs, de commerces, de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées ;
- pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un **minimum de 30% de logements locatifs sociaux**, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (*L.123-2 b) du CU*) ; au-delà de 10 logements, ces programmes devront se composer d'une diversité de types de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).
- l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les garages et les abris de jardin liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination ;
- la modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

La règle suivante s'applique au secteur **AU1v** :

- les constructions, aménagements, installations nécessaires à la création d'espaces verts et d'ouvrages de rétention des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AU1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin.

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

Tous les accès (piétonniers et véhicules) devront tenir compte des ouvrages existants (coffrets EDF, gaz, AEP, éclairage public, mobilier urbain, plantations...).

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

2 VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies à double sens de circulation des opérations d'ensemble auront une largeur minimale de 9 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 4 - AU1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE

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

Il en va de même pour les opérations d'ensemble et les autres occupations du sol admis dans la zone.

2 EAUX USÉES

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

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 commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

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.

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

4 DÉCHETS MÉNAGERS

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

5 AUTRES RÉSEAUX :

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

ARTICLE 5 - AU1 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

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

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

Des conditions différentes peuvent néanmoins être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale des voies et des emprises publiques de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 7 - AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les bâtiments peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 m de hauteur hors tout et 10 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 60 cm. Au-delà de 60 cm, cette distance est portée à 4 mètres.

ARTICLE 8 - AU1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 9 - AU1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - AU1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DÉFINITION DE LA HAUTEUR :

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

2 HAUTEUR RELATIVE :

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

3 HAUTEUR ABSOLUE :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 13 mètres, soit 3 niveaux superposés (R + 2).
- La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,00m.

De manière générale, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

ARTICLE 11 - AU1 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

1 FORMES :

Toitures :

- pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
- terrasse partielle admise si elle est accessible,
- toiture terrasse admise si végétalisée ou équipée de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif relevant de production d'énergies renouvelables.

Ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation de bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics.

2 MATÉRIAUX :

- de façade : appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.
- de toiture : dans le cas de toiture en pente, tuiles terre cuite rouge ou à grandes ondes rouge.

3 COULEURS :

Nuancier déposé en Mairie à consulter.

4 VÉRANDAS :

Leur construction est autorisée dans la zone : les dispositions relevant des matériaux et des formes de pente ne s'appliquent pas aux vérandas.

5 CLÔTURES :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des emprises publiques ne peut excéder 1,60 m et, sur les limites séparatives 1,80 m.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur maçonné et crépi,
- soit de matériaux ajourés (bois, grillages, claies...),
- ou encore d'une combinaison de ces dispositifs avec ou sans haies.

Dans le cas de murs maçonnés, les proportions suivantes sont conseillées : un mur de 1,20 m surmonté d'une partie ajourée de 0,40 ou 0,60 m.

Les clôtures devront présenter une unité (couleur, matériau,...) par opération d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, l'on cherchera tant que possible d'en rompre la monotonie par tous moyens : mur en retrait, alternance de hauteur, diversité des matériaux...

6 ÉNERGIES RENOUVELABLES - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - AU1 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 13 m², auxquels il convient de rajouter 12 m² si celle-ci ne borde pas directement le domaine public.

Le stationnement doit être réalisé sur le terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Constructions à destination d'habitations** : nombre de places de stationnement au moins égal au double d'unités de logement créées.
Dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera prévu un parking visiteur à raison de 1,5 place par logement réparties équitablement sur l'ensemble de l'opération.
- **Hôtels** : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel.
- **Etablissements scolaires, écoles primaires - 1^{er} degré** : une place par classe...

- **Equipements culturels, sociaux, sportifs** : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- **Commerces, bureaux, services** : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.
- **Restaurants** : une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Le stationnement doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L. 332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 - AU1 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il pourra être exigé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux pour enfants équipées aux normes en vigueur et clôturées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LA ZONE AU2

CARACTÈRE DE LA ZONE AU2

La zone **AU2** est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée. A vocation essentiellement résidentielle, elle est destinée à satisfaire à terme les besoins en terrains urbanisables.

L'ouverture à l'urbanisation interviendra à court terme par modification(s) du Plan Local d'Urbanisme et sera conditionnée à la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est concernée par des **sites d'intérêt archéologique** auxquels s'appliquent des lois et textes spécifiques joints en annexe. Afin d'en signifier la valeur et faciliter leur localisation, ces sites sont repérés par le signe : ★ et accompagnés de l'abréviation "Arch" sur les documents graphiques.

L'indice « r » indiquent l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone **AU2** comporte :

- un secteur **AU2a** correspondant à un ensemble de constructions existantes non raccordées aux réseaux où seuls sont autorisés les travaux d'aménagement ou de restauration sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE 2 - AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs.) ;

Si le niveau des équipements le permet et sous réserve que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions, agrandissements aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Dans le secteur AU2a seuls sont autorisés : les travaux d'aménagement ou de restauration sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AU2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE 4 - AU2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour les seules constructions existantes en secteur **AU2a**, les forages existants sont autorisés dans le respect des réglementations en vigueur. Dans le cas d'une ressource par forage ou par puits, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage en mairie conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008 et auprès des services de l'ARS (ancienne DDASS) afin d'effectuer une analyse de qualité d'eau.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

ARTICLE 5 - AU2 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 - AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 - AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - AU2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - AU2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 - AU2 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 - AU2 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 - AU2 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

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

LA ZONE AU3

CARACTÈRE DE LA ZONE AU3

La zone **AU3** est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée. A vocation essentiellement résidentielle, elle est destinée à satisfaire à terme les besoins en terrains urbanisables.

L'ouverture à l'urbanisation interviendra à moyen terme par modification(s) ou révision(s) simplifiée(s) du Plan Local d'Urbanisme et sera conditionnée à la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - AU3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE 2 - AU3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs.) ;

Si le niveau des équipements le permet et sous réserve que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone : les constructions, agrandissements aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 4 - AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant.

ARTICLE 5 - AU3 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - AU3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 - AU3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 - AU3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - AU3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - AU3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 - AU3 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 - AU3 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 - AU3 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LA ZONE AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE AUE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à terme des activités économiques et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une procédure de révision simplifiée de PLU et soumise à opération(s) d'aménagement d'ensemble.

L'indice « r » indiquent l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

La zone **AUE** est concernée par l'**emplacement réservé n°1**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **AUE** comporte deux secteurs et un sous-secteur :

- **AUE1** : destiné aux activités économiques, et comprenant un sous-secteur :
 - **AUE1a**, correspondant à une activité existante, où les nouvelles constructions sont interdites ;
- **AUE2** : correspond à une partie de la coulée verte. Ce secteur est destiné à des aménagements paysagers, espaces de loisirs et sportifs, et aux ouvrages de rétention des eaux pluviales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE 2 - AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent
- si le niveau des équipements le permet,

Les règles suivantes s'appliquent aux secteurs AUE1 et AUE2, et au sous-secteur AUE1a :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage) ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.) ;

Les règles suivantes s'appliquent au sous-secteur AUE1a :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions nécessaires au bon fonctionnement économique de l'activité existante.
- la reconstruction après sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Néant

ARTICLE 4 - AUE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant

ARTICLE 5 - AUE : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 - AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 - AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 - AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - AUE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 10 - AUE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 - AUE : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 - AUE : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 - AUE : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

TITRE IV - LES ZONES AGRICOLES (A)

LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone agricole regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est concernée par des **sites d'intérêt archéologique** auxquels s'appliquent des lois et textes spécifiques joints en annexe. Afin d'en signifier la valeur et faciliter leur localisation, ces sites sont repérés par le signe : ★ et accompagnés de l'abréviation "Arch" sur les documents graphiques.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

La zone **A** est concernée par les **emplacements réservés n°1, 2, 7 et 5**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS :

Elle comprend :

- le secteur **Ap** d'intérêt paysager, correspondant à la coupure verte entre Saleilles et les communes voisines situées au Nord.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 - A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans toute la zone et tous les secteurs :

- a. Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage).
- b. Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs.).
- c. Les ouvrages faisant l'objet d'un emplacement réservé, et les agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- d. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

- e. Les affouillements et exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux constructions, aux aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations et aux aménagements paysagers.

2. Dans toute la zone, en dehors du secteur Ap, si le niveau des équipements le permet :

- a. Les constructions à usage d'habitation nouvelles, sous réserve :
- Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
 - Que le demandeur, apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante.
 - Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
- b. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant agricole d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
- c. Les travaux d'aménagement, de restauration, d'extension mesurée des bâtiments et habitations liées à l'exploitation agricole sous réserve que l'intégration dans le site soit organisée.
- d. Les points de vente des productions des exploitations agricoles.
- e. La modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- f. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- g. Les carrières.
- h. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
- i. Les aires naturelles de camping si elles sont compatibles avec l'activité agricole.

3. En bordure des cours d'eau :

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

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

Tout nouvel accès sur la RD914, et les RD22 et RD62 est interdit en dehors des périmètres d'agglomération délimités en application de l'article R110-2 du Code de la Route.

ARTICLE 4 - A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public ou alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans l'hypothèse d'une ressource par forage ou par puits, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage en mairie conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

2 ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

3 EAUX PLUVIALES :

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.

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

4 AUTRES RÉSEAUX

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - A : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour la RD914 pour laquelle cette distance est portée à 100 m de l'axe des voies. Pour les serres de culture, cette distance est portée à 75 m de l'axe des voies de la RD914 et 15 m de l'axe des voies à grande circulation et 7 m de l'axe des autres voies.

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

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 4 mètres ($L = H / 2$).

ARTICLE 8 - A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

L'emprise au sol des bâtiments destinés à l'habitation ne peut être supérieure à 100 m².

ARTICLE 10 - A : 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 ainsi que des ouvrages de réseaux de télécommunication, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,50 m pour les habitations et bâtiments agricoles,
- 13 m pour les autres bâtiments.

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

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

Tout projet de construction ou de division en vue de l'implantation de bâtiment doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage.

1 FORMES :

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33 %,
- Toiture terrasse partielle admise si accessible,
- Toiture terrasse admise si végétalisée ou équipée de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif relevant de production d'énergies renouvelables.

Ces règles ne s'appliquent pas lors de la réalisation ouvrages et installations techniques publics.

2 MATÉRIAUX :

- de façade : matériaux traditionnels.
- de toiture en pente : tuile canal pour les bâtiments de moins de 100 m²

3 COULEURS :

Nuancier : les crépis doivent être bruns, ocres ou beiges. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

4 CLÔTURES :

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

Les clôtures nécessaires ne peuvent être constituées que par du grillage ou un matériau très ajouré et si une murette est prévue, elle ne peut dépasser 0,20 m de haut, sauf clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

5 ÉNERGIES RENOUVELABLES :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 12 - A : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 - A : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

TITRE V - LES ZONES NATURELLES (N)

LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone naturelle **N**, est constituée par des secteurs de la commune, équipés ou non, présentant un intérêt paysager, écologique ou esthétique.

Cette zone est concernée par l'existence du **risque d'inondation**, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1, approuvé par arrêté préfectoral n°97-569 en date du 21-02-1997.

Cette zone est concernée par des **sites d'intérêt archéologique** auxquels s'appliquent des lois et textes spécifiques joints en annexe. Afin d'en signifier la valeur et faciliter leur localisation, ces sites sont repérés par le signe : * et accompagnés de l'abréviation "Arch" sur les documents graphiques.

La zone **N** est concernée par les **emplacements réservés n°1 et 3**. Se reporter à la liste des emplacements réservés pour plus de détails.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

La zone naturelle se décompose des secteurs suivants :

- Le secteur **Na** correspond au périmètre de protection immédiate du forage F2.
- Le secteur **Nf** correspond à la forêt communale, située à l'ouest du lieu-dit de *Can Guillemat*.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE 2 - N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRÈS :

- Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques :
 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, station de pompage) ;
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers.) ;
- Tous travaux relatifs à une meilleure protection contre les inondations ; Les aménagements publics à usages de loisirs : aménagements paysagers, chemins multi-usages, sentiers piétonniers, ludiques et sportifs ...
- Dans le secteur **Na**, les aménagements relatifs au forage F2.
- Dans le secteur **Nf**, les constructions, aménagements, travaux et installations nécessaires à la gestion et la valorisation de la forêt communale.

2 EN BORDURE DES COURS D'EAU

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 - N : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 EAU POTABLE :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public ou alimenté par captage, forage ou puits particulier dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans l'hypothèse d'une ressource par forage ou par puits, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage en mairie conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

2 ASSAINISSEMENT :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

3 AUTRES RÉSEAUX

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - N : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES À LA RÉALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU À LA PRÉSERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTÉRÊT PAYSAGER

Néant.

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

Toute construction doit être édifée à 15 m de l'alignement des routes départementales et des alignements des autres voies existantes, modifiées ou à créer ; sauf pour la RD914 pour laquelle cette distance est portée à 100m de l'axe des voies.

En cas d'élargissement de voie, l'alignement à prendre en compte est celui qui se substitue à l'existant.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite du domaine public ou sur la limite du retrait imposé en cas d'élargissement de voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des routes ou nécessaires aux routes.

Toutes les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal.

Des prescriptions complémentaires peuvent être imposées le long des cours d'eau, agouilles, ... et aux abords de certains carrefours ou virages ; de même pour les clôtures après avis des services compétents.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 - N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS¹

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 ainsi que des ouvrages de réseaux de télécommunication, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

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

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

Tout projet de construction ou de division en vue de l'implantation de bâtiment doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage.

ARTICLE 12 - N : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Selon les activités spécifiques, les conditions de stationnement peuvent être définies par les services compétents lors des demandes d'autorisations de construire.

ARTICLE 13 - N : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

LEXIQUE

ACCÈS

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle riveraine.

BAIES ET LES JOURS

Une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, une buanderie, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous une fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

CLÔTURES

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) exprime le rapport entre la superficie occupée par la base du bâtiment, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable) par rapport au terrain.

Exemple : un C.E.S. de 0,30 sur un terrain de 1.000 m² permet la construction sur une emprise de 300 m² au sol.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la densité de construction admise. Il exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part (*cf. article R.123-10 du Code de l'Urbanisme*).

Exemple : un COS de 0,40 sur un terrain de 1.000 mètres carrés permet la construction de 400 mètres carrés de surface de plancher.

COMBLES

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales.

COURONNEMENT

Ce qui termine le sommet d'une construction.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ils peuvent également concerner la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général. Sont des équipements publics :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;
- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

ESPACES LIBRES

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites « *à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique* ».

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LIMITES SÉPARATIVES

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative dénuée de tout contact avec le domaine public.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NU DE FAÇADE

Partie extérieure du mur faisant abstraction des retraits.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Toute projet pouvant aboutir à la création de plusieurs bâtiments (principaux) ou de plusieurs logements juxtaposés (exclus les immeubles collectifs). Il pourra s'agir de lotissement, groupés d'habitations, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine,...

RETRAIT

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

SURFACE DE PLANCHER

La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012. Depuis cette date, la **«surface de plancher» est dorénavant l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en surface de plancher.

La « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Elle s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs, après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»

.....En référence à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction du décret du 29 décembre 2011.

TERRAIN

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

VOIES NOUVELLES

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique (ou un établissement public y ayant vocation) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.