



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE SOREDE



5

REGLEMENT

Projet approuvé du PLU - Avril 2013
Modification n°1 du PLU - Décembre 2013
Modification simplifiée n°1 du PLU - Octobre 2015
Modification n°2 du PLU - Février 2017
Révision allégée n°1 du PLU - Février 2017
Modification n°3 du PLU - Avril 2022

SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES.....	3
ZONE UA	4
ZONE UB.....	13
ZONE UC	22
ZONE UD	27
ZONE UE.....	34
ZONE UF	40
LES ZONES A URBANISER.....	49
ZONE 1AU	50
ZONE 2AU	60
ZONE 3AU	69
ZONE 4AU	72
ZONE 5AU	75
ZONE 6AU	78
ZONE 7AU	83
LES ZONES AGRICOLES	86
LES ZONES NATURELLES	93

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense correspondant au centre du village, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édiflée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elle comprend un secteur UAa, lieu-dit « Le Village ».

Elle comprend des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Elle comprend des secteurs identifiés comme des bois et forêts soumis au régime forestier.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.

9. Les lotissements industriels.
10. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant que terrains cultivés à protéger en application de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
7. Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
8. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.
9. Dans le secteur UAa, les occupations et autorisations des sols sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et du respect des orientations d'aménagement et de programmation, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25,0% du nombre de logements créés par opération.

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

1. Voirie

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

De façon générale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

De façon générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

En fond de terrain, les constructions peuvent être édifiées soit sur limite séparative, soit en retrait par rapport à cette limite.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter un recul minimum. Dès lors, la distance de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à 3,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderie, abris de jardin, **local technique des piscines**,...) peuvent être édifiées en limite séparative sur une longueur maximum de 6,00 mètres. Dans ce cas, le retour sur la limite attenante est autorisé sur une largeur maximale de 4,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

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

Néant.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,00 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Les toitures devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Des toitures terrasses accessibles pourront être réalisées mais ne devront pas représenter plus de 50% de la surface totale. Dans le secteur UAa, les toitures terrasse sont admises pour les garages et les logements collectifs. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

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

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.

- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Dans le secteur UAa, les garages peuvent être réalisés en bois.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement choisi des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,60 mètre. En cas de terrains dénivelés, la hauteur des clôtures sur le fond inférieur est limitée à 1,60 mètre, et la hauteur des clôtures sur le fond supérieur ne peut dépasser un plan horizontal situé à 1,60 mètre du niveau du terrain inférieur.

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les clôtures devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

7. Constructions annexes

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de

gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

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

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes engendrant la création de logement(s), il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créée.

Dans le cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation existantes, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour le commerce et les services, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

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

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit principalement des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant des constructions individuelles à usage d'habitation en RDC et R+1.

Elles sont destinées à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Elles comprennent des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elles comprennent des secteurs soumis au risque d'incendies et de feux de forêt, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

Elle comprend des secteurs identifiés comme des bois et forêts soumis au régime forestier.

Elle comprend des secteurs identifiés comme des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Elles comprennent des secteurs :

- UBa, lieux-dits « Le Village », « Les Eres », et, « Cami d'Ortaffa ». L'urbanisation de ces secteurs devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.*
- UBb au lieu-dit « La Coscolleda », correspondant à une zone d'habitat où des règles de hauteur différentes existent pour les constructions à usage d'habitation collectives.*

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 26 août 2002.

3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
10. Les lotissements industriels.
11. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
8. Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
9. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

10. Dans les secteurs UBa, les occupations et autorisations des sols sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et du respect des orientations d'urbanisme et de programmation, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20,0% du nombre de logements créés par opération. Cette obligation de création de logements locatifs sociaux n'est pas applicable au secteur UBa lieu-dit « Le Village ».

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

1. Voirie

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

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

Cette distance est portée à 10,00 mètres à compter de la bordure de la chaussée le long des Routes Départementales 2 et 11.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, **local technique des piscines**,...) peuvent être édifiées en limite séparative sur une longueur maximum de 6,00 mètres. Dans ce cas, le retour sur une des limites attenantes est autorisé sur une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues,...).

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

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions pour les habitations collectives ne peut excéder 10,50 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement choisi des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,60 mètre. En cas de terrains dénivelés, la hauteur des clôtures sur le fond inférieur est limitée à 1,60 mètre, et la hauteur des clôtures sur le fond supérieur ne peut dépasser un plan horizontal situé à 1,60 mètre du niveau du terrain inférieur.

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les clôtures devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

7. Constructions annexes

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils

doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

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

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de planchers d'activité.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit des secteurs d'implantation des campings existants.

Elles sont destinées à recevoir tout équipement nécessaire au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance,... des campings.

Elles comprennent des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
7. Les lotissements industriels.
8. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs.
9. Les constructions à usage d'habitation.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Les occupations et autorisations des sols sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance,... des campings.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures des campings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

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

Néant.

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

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

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

Pour les campings, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par emplacement libre, par habitation légère ou résidence mobile de loisirs.

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

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit du secteur de la maison de retraite.

Elle est destinée à recevoir tout équipement nécessaire au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance, ... de la maison de retraite.

Elle est soumise au risque d'incendies et de feux de forêt, pour lequel des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UD-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
9. Les lotissements industriels.
10. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs.
11. Les constructions à usage d'habitation.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les

- prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
2. Les occupations et autorisations des sols sous réserves d'être nécessaire au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance,... de la maison de retraite.
 3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
 4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

1. Voirie

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

ARTICLE UD-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE UD-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 16,00 mètres hors tout.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments

voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement choisi des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,60 mètre. En cas de terrains dénivelés, la hauteur des clôtures sur le fond inférieur est limitée à 1,60 mètre, et la hauteur des clôtures sur le fond supérieur ne peut dépasser un plan horizontal situé à 1,60 mètre du niveau du terrain inférieur.

7. Constructions annexes

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UD-10.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

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

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

La règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit des zones principalement destinées à l'implantation d'équipements et d'espaces publics, et, d'équipements privés d'intérêt collectif.

Elles sont également destinées à recevoir, outre ces équipements, les activités qui en sont le complément normal.

Elles comprennent des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
9. Les lotissements industriels.
10. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs.
11. Les constructions à usage d'habitation.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
5. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

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

Néant.

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

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 11,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

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

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins engendrés par le type de projet.

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

Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Règlement

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces plantations devront être organisées selon un projet paysager adapté.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit de l'urbanisation correspondant au hameau de Lavail, dont le caractère architectural est affirmé.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation très limitée sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elle est soumise au risque d'incendies et de feux de forêt, pour lequel des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UF-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
10. Les lotissements industriels.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
8. Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
9. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

ARTICLE UF-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions

édictees dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, **local technique des piscines**,...) peuvent être édifiées en limite séparative sur une longueur maximum de 6,00 mètres. Dans ce cas, le retour sur une des limites attenantes est autorisé sur une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

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

Néant.

ARTICLE UF 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE UF-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

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

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

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement choisi des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,60 mètre. En cas de terrains dénivelés, la hauteur des clôtures sur le fond inférieur est limitée à 1,60 mètre, et la hauteur des clôtures sur le fond supérieur ne peut dépasser un plan horizontal situé à 1,60 mètre du niveau du terrain inférieur.

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les clôtures devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

7. Constructions annexes

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UF-10.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

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

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes engendrant la création de logement(s), il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créée.

Dans le cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation existantes, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour le commerce et les services, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

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

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

**COMMUNE DE
SOREDE**



SORÈDE
solaire par nature

5.2

**REGLEMENT DES ZONES
A URBANISER**

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit des zones destinées à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

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

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

La ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

Deux secteurs 1AUa ont été identifiés, déjà construits, lieux-dits « La Gavarra Baixa » et « Vora La Ribeira ». Ces secteurs ne sont pas soumis à opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans un souci de cohérence et de maîtrise de l'accueil de nouvelles populations, l'urbanisation du secteur 1AUb devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après réalisation effective des ouvrages de rétention, et après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements. Ceci permet de réfléchir à une échelle plus globale.

La zone lieu-dit « Moli d'en Cassanyes » comprend des secteurs soumis au risque d'incendies et de feux de forêt, dans lesquels des prescriptions spécifiques de construction imposant la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code

de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
- Les lotissements industriels.

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

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20,0% du nombre de logements créés par opération. Les secteurs 1AUa ne sont pas concernés par cette disposition.
2. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve d'être prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble et de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe. Les secteurs 1AUa ne sont pas concernés par cette disposition.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
8. Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
9. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU
5. Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération et sa composition générale.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, **local technique des piscines**,...) peuvent être édifiées en limite séparative sur une longueur maximum de 6,00 mètres. Dans ce cas, le retour sur une des limites attenantes est autorisé sur une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues,...).

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

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

Néant.

ARTICLE 1AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,60 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles carrées ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles carrées, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AU-10.

9. Ordures ménagères

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Dès lors, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de planchers d'activités.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans le cadre des opérations envisagées.

Des places de stationnement complémentaires pour les visiteurs devront être aménagées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues. En cas d'incompatibilité avec le projet d'aménagement, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

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

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone, lieu-dit « El Rost » déjà partiellement bâties et destinées à de l'habitat sous forme d'une urbanisation diffuse.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elle comprend également des secteurs soumis au risque d'incendies et de feux de forêt, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 4AU-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
10. Les lotissements industriels.
11. Les constructions à usage de commerce, de service et d'artisanat.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
8. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

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

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

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

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

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

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

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

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

ARTICLE 2AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

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

Néant.

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

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE 2AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

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

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

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

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

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,60 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles carrées ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles carrées, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les clôtures devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

7. Constructions annexes

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 2AU-10.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

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

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

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues. En cas d'incompatibilité avec le projet de construction, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Il s'agit de la zone de développement principal du village de Sorède, au Nord de celui-ci, lieux-dits « La Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa » destinée à recevoir à moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

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

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, évolution du présent document d'urbanisme, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

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

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

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

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'évolution du présent document d'urbanisme, d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25,0% du nombre de logements créés par opération.
2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés à des équipements publics et/ou nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 3AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 3AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

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

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

Néant.

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

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE 4AU

Il s'agit d'une zone, située lieu-dit « Les Eres » au Nord-Ouest du village de Sorède, destinée à recevoir à moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

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

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après évolution du présent document d'urbanisme, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à sa desserte et réalisation effective de ces équipements.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

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

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

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

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'évolution du présent document d'urbanisme, d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20,0% du nombre de logements créés.
2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés à des équipements publics et/ou nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 4AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 4AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

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

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

Néant.

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

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE 5AU

Il s'agit de la zone, située lieu-dit « Moli d'en Cassanyes » au Sud du village de Sorède, destinée à recevoir à moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

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

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, évolution du présent document d'urbanisme, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

Elle est soumise au risque d'incendies et de feux de forêt, pour lequel des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

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

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

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'évolution du présent document d'urbanisme, d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 20,0% du nombre de logements créés.
2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés à des équipements publics et/ou nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 5AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 5AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

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

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

Néant.

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

Néant.

CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics culturels, sportifs et de loisirs, techniques,...

La zone concernée se situe au Nord, en entrée de village depuis la Route Départementale 11, lieu-dit « Vora de la Ribeira ».

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 6AU-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
8. Les lotissements industriels.
9. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs.
10. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle qui serait rendue nécessaire pour la surveillance et le gardiennage des équipements publics réalisés.

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

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

3. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

1. Voirie

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

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU
5. Réseaux divers

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

ARTICLE 6AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 6AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

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

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

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

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins engendrés par le type de projet.

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

Les parties non construites ou non aménagées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Règlement

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces plantations devront être organisées selon un projet paysager adapté.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE 7AU

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics et/ou privés d'intérêt collectif et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques. Le secteur concerné se situe à l'Ouest du village, en entrée de village depuis Argelès-sur-Mer par la Route Départementale 2, lieu-dit « Les Decs ».

Dans le cas d'un projet privé d'intérêt collectif et/ou d'accueil et d'hébergement touristique, l'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après évolution du présent document d'urbanisme, mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elle est soumise au risque d'incendies et de feux de forêt, pour lequel des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

ARTICLE 7AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies de forêt, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 7AU-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
10. Les lotissements industriels.

ARTICLE 7AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation et construction nouvelles sous réserve d'évolution du présent document d'urbanisme, d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf dans le cas de construction d'équipements publics, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'organisation et de traitement paysager.
2. Les constructions, extensions ou aménagements sous réserve d'être liés à des équipements publics existants ou nécessaires pour le fonctionnement de la ville.

ARTICLE 7AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 7AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 7AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 7AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 7AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 7AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 7AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

ARTICLE 7AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

ARTICLE 7AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 7AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SOREDE



SORÈDE
solaire par nature

5.3

REGLEMENT DES ZONES
AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations agricoles. Elle est, de façon générale, destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs Ah destinés à la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes, non directement liées à l'activité agricole et à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements possible.

Elle comprend des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elle comprend un bâtiment agricole remarquable identifié sur les plans de zonage, le Château Fontes, conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
3. Tout changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception de ceux précisées à l'article A-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
9. Les lotissements industriels.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de

- respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
 3. Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
 - Qu'elles ne puissent après leur construction, être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté par aménagement ou extension des bâtiments existants).
 4. Les bâtiments autres que les habitations, sous les mêmes réserves que ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail, ou, le développement d'activités nécessaires à l'exploitation (locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation agricole,...) ou à la diversification de son activité principale pour le développement de l'agrotourisme.
 5. Le changement de destination des bâtiments agricoles, énoncé à l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, sous réserve de posséder un intérêt architectural ou patrimonial, et, de ne pas compromettre l'exploitation. Cette disposition s'applique au Château Fontes. Le changement de destination autorisé pourra permettre, outre l'extension de l'habitation, la réalisation de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberge rurale, et toutes activités agrotouristique, commerciales ou artisanales.
 6. Dans les secteurs Ah, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires :
 - La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de planchers supplémentaire.
 - Le changement de destination des bâtiments agricoles existants pour accroître la surface des logements existants.
 - Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² de surface de planchers, de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
 7. La réalisation des aménagements exclusivement liés à la Véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée, aire de circulation réservée aux modes doux de déplacement, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

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

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

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

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

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

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

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

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

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

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

Cette distance est portée à 30,00 mètres de l'axe des routes départementales 2 et 11.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux constructions existantes et leurs extensions.

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

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives

Les constructions annexes peuvent être réalisées sur limites séparatives.

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

Néant.

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

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des relais de télécommunication, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume.
- 10,50 mètres pour les autres bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces hauteurs.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

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

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

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

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

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Dans les secteur Ah, le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

CARACTERE DE LA ZONE N

Ces zones correspondent aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent des secteurs soumis au risque d'inondations et de mouvements de terrain, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

Elles comprennent des secteurs soumis au risque d'incendies et de feux de forêt, dans lesquels des prescriptions spécifiques de constructions dans la prise en compte de ce risque ont été définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

Elles comprennent différents secteurs :

- Le secteur Na destinés à des aménagements et équipements sportifs et de loisirs en compléments des équipements publics qui seront implantés lieu-dit « Vora la Ribeira » au Nord du village dans le respect des prescriptions définies dans le Plan de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
- Le secteur Nb, correspondant au site du Mas Del Ca situé au Sud du village, sur lequel existe des constructions, installations, aménagements,... liées à des activités culturelles, touristiques, sportives et de loisirs, à valoriser et à développer.
- Le secteur Nc, correspondant aux installations du réémetteur implanté sur le pic du Neulos.
- Le secteur Nd, correspondant à des bâtiments existants liés à une activité de gardiennage de caravanes.
- Les secteurs Nh destinés à la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi qu'en la réalisation de nouvelles dans le respect des prescriptions définies dans les Plans de Prévention des Risques approuvés par arrêté préfectoral du 03 avril 2007 et du 20 décembre 2010. Ces secteurs correspondent à une urbanisation diffuse existante au Sud du village lieu-dit « El Rost d'En Gregori » en assainissement autonome, et, au hameau de la Vallée Heureuse dans lequel les prescriptions en matière de risque tendent à une fin d'urbanisation du secteur.

Elles comprennent des espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Elles comprennent des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Elles comprennent des secteurs identifiés comme des bois et forêts soumis au régime forestier.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols interdites par le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 26 août 2002.
3. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
4. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant que terrains cultivés à protéger en application de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.
5. Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

1. Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.
2. Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
5. Les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement, à la gestion ou à l'exploitation d'activités pastorales.
6. La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de planchers supplémentaire.
7. Dans le secteur Na, les travaux d'entretien, d'extension, de construction ou la création d'aménagements et d'équipements publics sous réserve d'être complémentaires ou nécessaires au fonctionnement, à la gestion ou à l'exploitation des équipements publics culturels, sportifs et de loisirs limitrophes.
8. Dans le secteur Nb, les travaux d'entretien, d'extension, de construction ou la création d'aménagements et d'équipements publics ou privés sous réserve d'être complémentaires ou nécessaires à la valorisation, au fonctionnement, à la gestion ou à l'exploitation des équipements publics et privés touristiques, culturels, sportifs et de loisirs existants.

9. Dans les secteurs Nc, les travaux d'entretien, d'extension, de construction ou la création d'aménagements et d'équipements sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement, à la gestion ou à l'exploitation du réémetteur du pic du Neulos.
10. Dans le secteur Nd, La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de surface de planchers supplémentaire, et, d'être nécessaires à l'activité de gardiennage de caravanes existante.
11. Dans les secteurs Nh :
 - La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de la création d'un seul logement par construction.
12. La réalisation des aménagements exclusivement liés à la Véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée, aire de circulation réservée aux modes doux de déplacement, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes.

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

1. Voirie

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

2. Accès

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

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

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

1. Eau potable

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

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

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

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

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

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

2. Eaux usées

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

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

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

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

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Eclairage public : se référer au Schéma Directeur d'Eclairage qui est annexé au PLU

5. Réseaux divers

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

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

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans les zones concernées par le risque d'incendies et de feux de forêt, les occupations et autorisations des sols admises sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

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

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

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

Néant.

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

Dans les zones concernées par le risque d'inondations et de mouvements de terrain, les occupations et autorisations des sols devront respecter les prescriptions édictées dans le Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2010.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,30 mètres de hauteur hors tout pour celles à toiture en deux pentes et 3,00 mètres de hauteur hors tout pour celles à toit terrasse ou à toiture en une seule pente. Les garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume ne constituent pas une annexe à l'habitation.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

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

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

Les toitures des constructions constituant une annexe à l'habitation devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 28 et 33%.

Dans le cas des constructions constituant une annexe à l'habitation disposant de toitures terrasses, ces dernières seront plates et de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Un acrotère présentant une simplicité de matériaux (métal, béton, bois...) viendra masquer les bordures de la toiture.

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

Néant.

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

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

Dans les secteurs Na, Nb, Nd et Nh, le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.