

# PLAN LOCAL D'URBANISME

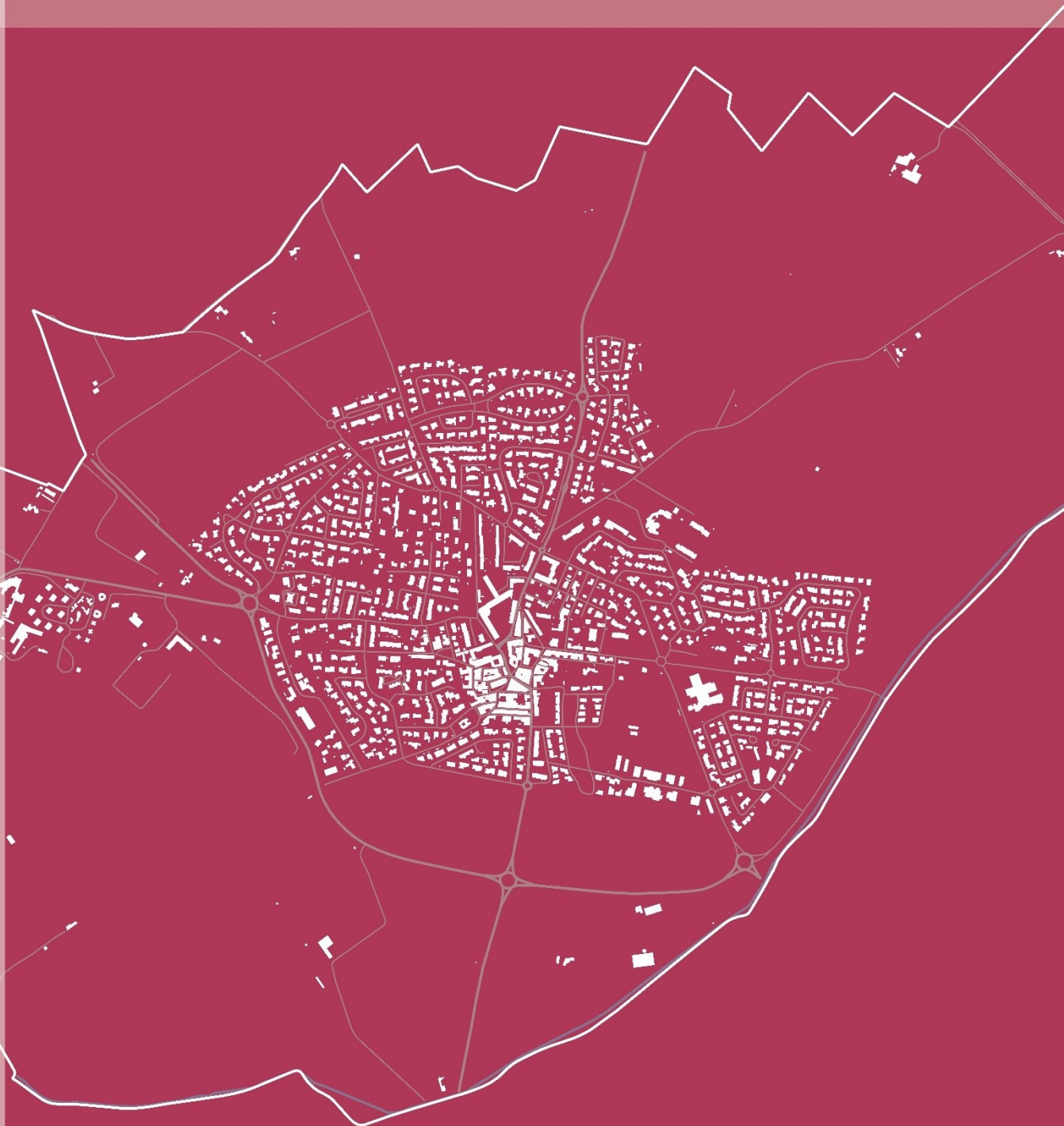
## ALENYA

Reçu de réception en préfecture  
06/11/2023 09:25:103-CM-3-D-2023-03-DE  
Date de télétransmission 04/11/2023  
Date de réception préfecture 04/11/2023



### M3. REGLEMENT ECRIT

**MODIFICATION 3**  
**APPROBATION – 03.11.2025**



TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U1 .....	3
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U2 .....	10
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U3 .....	19
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U4.....	26
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	32
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU1.....	32
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU2.....	39
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU3.....	42
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU4.....	48
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	54
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A .....	54
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	60
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N .....	60

## TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U1

#### QUALIFICATION DE LA ZONE U1

La zone U1 délimite la partie dense agglomérée du cœur de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles 1 et 2.

#### La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

#### La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

## **ARTICLE 1 - U1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 2 - U1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
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, leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.
6. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines,...) de faible importance (emprise au sol de 16m<sup>2</sup> maximum et hauteur de 2,5m maximum) peuvent être autorisées à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations. Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale. Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Si les constructions annexes sont édifiées en limite séparative :

- La pente de toiture doit être orientée vers l'intérieur de la parcelle
- La construction ne doit pas excéder 4m le long de la limite séparative

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :

- un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé
- une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe

Les surplombs des constructions annexes doivent être intégrés à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe doit se faire sur la parcelle sur laquelle elle est implantée en favorisant un traitement des eaux au plus près de l'emprise de la construction.

### **ARTICLE 3 - U1 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE 4 - U1 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

#### **3 - 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.

### **ARTICLE 5 - U1 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 6 - U1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

3. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE 7 - U1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

2. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

> le terrain voisin n'est pas construit

> il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

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

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

5. Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 - U1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

#### **ARTICLE 9 - U1 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas dans l'emprise au sol – sauf prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques et notamment en ce qui concerne le périmètre figuré par une trame particulière et où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

#### **ARTICLE 10 - U1 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur :

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

## 2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder 15 mètres hors tout.

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

## ARTICLE 11 - U1 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

### a) Dispositions générales

## 1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, si celle-ci est de bonne qualité. : Les façades seront de préférence laissées en pierres apparentes, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres.

Si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Le blanc est interdit. Nuancier à consulter en Mairie ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

## 2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures de la construction principale auront une pente de 30% à 33%, et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. Il est interdit de masquer la toiture en tuile par un acrotère.

Afin de respecter le caractère marqué du cœur de village, leur débord par rapport au nu de la façade ne doit pas excéder 0,5 mètre et devra être en matériau de terre cuite et maçonnerie.

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

### 3. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.



#### 4. Ouvrages en saillie

a) sur le domaine public : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation est interdit. Les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonnés et d'être limités à la desserte du premier étage.

Les balcons avec un débord supérieur à 0,20 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits, les autres volumes avec débord par rapport au nu de la façade sont interdits.

b) sur le domaine privé : les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonnés (aspect identique à la façade) ou métalliques et de respecter les prospectus réglementaires.

#### 5. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades.

Les volets persiennes ou catalans sont autorisés.

Les volets roulants sont également autorisés à condition qu'ils soient positionnés en retrait de la façade.

6. Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

En cas d'impossibilité démontrée, ils doivent être masqués par un coffret assorti à la façade.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**c) Panneaux solaires ou photovoltaïques** : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser les deux tiers de la surface du pan de toiture. Ils seront situés à une hauteur maximale de 15cm de la toiture.

#### d) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être constituées d'un grillage et éventuellement d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20m. Les murs bahuts doivent être traités à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter une hauteur maximale de 1,60m en limite d'espace public.

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

### ARTICLE 12 - U1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

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

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.



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

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m.

#### **ARTICLE 13 - U1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

#### **ARTICLE 14 - U1 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U2

## QUALIFICATION DE LA ZONE U2

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à caractère résidentiel assez dense, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles 1 et 2.

Elle comporte :

- Un secteur U2a soumis à opération d'aménagement d'ensemble ;
- Un secteur U2b encadrant le renouvellement urbain sur le site de las Motas.

**La zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s’appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l’arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

## ARTICLE 1 - U2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les nouvelles piscines dans le secteur U2b à compter de la date d'approbation de la modification n°3.

## ARTICLE 2 - U2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Dans le secteur U2a, les constructions sont soumises à une opération d'aménagement d'ensemble.
3. Dans le secteur U2b, toute opération créant plus d'une unité de logement par le biais d'une nouvelle construction ou par changement de destination devra respecter les conditions suivantes :
  - dédier à minima 30% de la programmation globale à des logements locatifs sociaux
  - dédier à minima 20% de la programmation globale à des petits logements (T2/T3) (hors logements locatifs sociaux)
  - pour toutes les nouvelles constructions, chaque logement devra présenter un espace extérieur privatif d'une superficie minimale de 8m<sup>2</sup> attenant au logement.
4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. 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.
6. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, peuvent être admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

7. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 16 m<sup>2</sup> maximum, hauteur 2,5 m maximum) peuvent être autorisées à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations. Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

Les annexes en métal sont interdites.

Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Si les constructions annexes sont édifiées en limite séparative :

- La pente du toit doit être orientée vers l'intérieur de la parcelle
- La construction ne doit pas excéder 4m le long de la limite séparative, sauf pour les abris-voitures (ou « carpot ») dont la longueur maximale peut être de 5.50m sur la limite séparative

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :

- un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé
- une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe

Les surplombs des constructions annexes doivent être intégrés à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe doit se faire sur la parcelle sur laquelle elle est implantée en favorisant un traitement des eaux au plus près de l'emprise de la construction.

Dans le secteur U2b, les règles précédentes s'appliquent à trois exceptions : La surface de plancher des constructions annexes n'est pas limitée, la longueur de la construction le long de la limite séparative ne peut excéder 15m et la hauteur maximale est portée à 2.80m.

8. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

9. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 au minimum de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité. Ils doivent présenter une surface de plancher minimale de 15m<sup>2</sup> et présenter des dimensions permettant le stationnement d'une voiture.

### **ARTICLE 3 - U2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE 4 - U2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes et conforme aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif. Le réseau devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

Pour les nouvelles constructions en zone U2b, les eaux de pluie issues du ruissellement sur les toitures doivent être collectées et stockées dans des cuves pour un volume minimal de 3m<sup>3</sup> afin de permettre leur réutilisation pour l'arrosage ou pour la chasse d'eau des sanitaires par exemple. Ces cuves devront présenter un trop plein dirigé vers le réseau eaux pluviales. Elles seront situées dans le vide sanitaire des constructions ou enterrées.

**b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public. Les réseaux créés devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

**4 - Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain ; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

**ARTICLE 5 - U2 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

**ARTICLE 6 - U2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1. Les constructions doivent être édifiées :**

- dans la zone U2 : en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.

- dans le secteur U2a : à 1,5m de retrait autour de la voie longeant le bassin paysager, sur les autres voies les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement, à une distance ne pouvant être inférieure à 1,5 mètres.

S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter cet ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.

- Dans le secteur U2b : en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10m le long du chemin de Las Ribas. Cette distance minimale est réduite à 4m des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Le long des voies internes de l'opération, un débord des balcons d'une distance maximale de 1.5m est autorisé dans les prospects.

**2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment :**

- s'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées,  
- le long des voies intérieures (à l'exception des voies périphériques) des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

**3. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.**

**4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.**

5. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

#### **ARTICLE 7 - U2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ( $L = \text{ou} > H/2$ ). Les murs pignons ne doivent pas comporter d'ouvertures.

Dans le secteur U2b, 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 au tiers de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. ( $L = \text{ou} > H/3$ ). Si les murs pignons comportent des ouvertures, un traitement architectural spécifique devra permettre de limiter les vis-à-vis.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements ou de constructions publiques afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble
- dans le cas de jumelage par des garages ;
- lorsqu'il existe déjà des bâtiments jointifs sur la parcelle contiguë.

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

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1m minimum des limites séparatives.

6. Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 - U2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 8 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Dans le secteur U2b : Une distance minimale de 10 mètres doit être respectée entre deux constructions édifiées sur une même parcelle. Cette distance doit garantir la bonne circulation des personnes et des véhicules, le respect des conditions de sécurité, de salubrité et de confort d'usage et un niveau satisfaisant d'ensoleillement, de ventilation et d'intimité entre les constructions.

2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## ARTICLE 9 - U2 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas dans l'emprise au sol – sauf prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques et notamment en ce qui concerne le périmètre figuré par une trame particulière et où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

## ARTICLE 10 - U2 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur :

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

## 2. Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- dans la zone U2 : 9m.
- dans le secteur U2a : 9m pour les constructions à usage d'habitations individuelles (R+1 maximum) et 14m pour les constructions à usage d'habitations collectives (R+2 maximum) et d'équipements publics.
- dans le secteur U2b : 13,80m pour les constructions à usage d'habitations collectives (R+3 maximum) et d'équipements publics.

## ARTICLE 11 - U2 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

Dans le cas d'un recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

### a) Dispositions générales

## 1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.



- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.
- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...
- Dans la zone U2b, d'autres matériaux peuvent être utilisés en façade sous réserve de justifier d'une parfaite intégration architecturale au site. Ces matériaux ne devront toutefois pas représenter plus de 30% de la superficie de la façade.

## 2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.
- Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. Il est interdit de masquer la toiture en tuile par un acrotère.
- Leur débord par rapport au nu de la façade ne doit pas excéder 0.5 mètre et devra être en matériau de terre cuite ou maçonné.
- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit en ne dépassant pas toutefois 30% de la surface couverte du bâtiment.
- Les terrasses inaccessibles sont interdites excepté pour les constructions annexes en secteur U2b.

### 3. Ouvrages en saillie

- a) sur le domaine public : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation est interdit.
- Les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonnés ou en métal et d'être limités à la desserte du premier étage.
  - Les balcons avec un débord supérieur à 2,00 mètres par rapport au nu de la façade sont interdits
- b) sur le domaine privé : les débords des balcons sur domaine privé sont autorisés à condition de respecter les distances légales avec les prospects.

#### 4. Menuiserie

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalités semblables et en harmonie avec l'enduit de façade. Les ouvertures seront de forme rectangulaire, les formes arrondies sont prosrites.

5 Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

6. Abris de voiture : ils ne doivent pas comporter de murs pleins, seuls les piliers sont autorisés.

7. Les climatiseurs devront être non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

En cas d'impossibilité démontrée, ils doivent être masqués par un coffret de couleur assortie à la façade.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**c) Panneaux solaires ou photovoltaïques :**

Ils seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèlement au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché maximum de 15cm (accroche + panneau).

**d) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :
  - \* 1,60m en limite du domaine public et 1.80m sur les limites séparatives ;
  - \* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale
- > Pour les bâtiments publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

## **ARTICLE 12 - U2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

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

- Pour les constructions neuves à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal à deux places de stationnement en aérien non clos et une place dans le volume bâti (garage) par logement individuel.
  - Pour les constructions rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal à deux places de stationnement par logement individuel.
  - Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovées, il sera exigé deux places de stationnement par logement dont 1/3 dans le volume bâti et 2/3 en aérien non clos. Il est précisé que le calcul du nombre de places devra être arrondi à l'entier supérieur.
  - \* dans le secteur U2a, le nombre de places de stationnement doit être au moins égal, par logement individuel, à deux places de stationnement en aérien et une place dans le volume bâti (garage) par logement individuel.
  - \* dans le secteur U2b,
- Pour les immeubles collectifs d'habitation créés ou rénovés, il sera exigé : 1 place par logement pour les T1/T2, 2 places par logement pour les T3, T4 et +.

A minima, les places de stationnement seront pré-équipées pour permettre l'installation de bornes de recharge électrique conformément aux dispositions réglementaires.

L'ensemble des places de stationnement sera traité à l'aide de matériaux perméables.

Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - # - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
  - # - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.
- \* dans le secteur U2a pour les équipements publics et établissements recevant du public, un espace de stationnement réservé aux deux roues doit être aménagé et signalé.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

## **ARTICLE 13 - U2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

\* Dans le secteur U2a, le retrait de 1,5m par rapport à la voie longeant le bassin paysager devra être agrémenté de plantations.

\* Dans le secteur U2b, dans le cas où pour des impératifs techniques et fonctionnels, certains sujets ne pourraient être maintenus, il est demandé de replanter un nombre de sujets permettant de renforcer la valorisation paysagère du projet au sein de l'unité foncière du projet. Les essences devront être adaptées aux évolutions climatiques et à la biodiversité de notre département et disposer d'un système d'arrosage adapté.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

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

## **ARTICLE 14 - U2 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U3

#### QUALIFICATION DE LA ZONE U3

La zone U3 délimite la zone déjà équipée et destinée à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

Elle comprend :

- Un secteur U3a situé à proximité immédiate du camping ;
- Un secteur U3b intégrant la Rue des Compagnons.

**La zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.

- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

## **ARTICLE 1 - U3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les lotissements d'habitation, les immeubles d'habitation et les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles.
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme. affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
10. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
11. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés en secteur U3a.
12. En U3a, la construction des caves ou locaux en sous-sol ou même partiellement enterrée est interdite.

## **ARTICLE 2 - U3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
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 lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, à l'exception de celles générant un périmètre de protection.
4. Les bureaux sous réserve que leur surface de plancher soit limitée à 40m<sup>2</sup>.
5. Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 16 m<sup>2</sup> de surface de plancher & 2,50m de hauteur hors-tout.
6. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20m au minimum de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité. Ils doivent présenter une surface de plancher minimale de 15m<sup>2</sup> et présenter des dimensions permettant le stationnement d'une voiture.

**ARTICLE 3 - U3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Dans le secteur U3a, les portails devront être implantés en retrait de 10m par rapport à l'alignement de manière à permettre l'insertion d'un ou plusieurs véhicules.

#### ARTICLE 4 - U3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Dans le secteur U3a, les activités doivent veiller à optimiser leur consommation d'eau (limitation des besoins, réemploi des eaux grises...).

## 2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

Dans le secteur U3a, les eaux de pluie issues du ruissellement sur les toitures doivent être collectées et stockées dans des cuves afin de permettre leur réutilisation pour l'arrosage ou pour la chasse d'eau des sanitaires par exemple. Ces cuves devront présenter un trop plein dirigé vers le réseau eaux pluviales. Elles seront situées dans le vide sanitaire des constructions ou enterrées.

Par ailleurs, en cas d'insuffisance du réseau collecteur, 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 envisagée y compris le prétraitement des eaux polluées.

## b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Dans le secteur U3a, les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, sur le terrain d'assiette de l'opération, avant rejet dans le réseau public.

### 3 - 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.

## ARTICLE 5 - U3 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

## ARTICLE 6 - U3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. 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 mètres,
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion..

## ARTICLE 7 - U3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00m ( $L=H/2$ ).

En limite séparative arrière, le prospect de  $L=H/2$  devra être obligatoirement respecté sans pouvoir être inférieur à 6m en zone U3 et à 4m en secteur U3a.

2. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1m minimum des limites séparatives.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## ARTICLE 8 - U3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > H+H'/2$ ).
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 5) et ainsi qu'aux piscines.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## ARTICLE - U3 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques et notamment en ce qui concerne le périmètre figuré par une trame particulière et où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.



## **ARTICLE 10 - U3 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur :**

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

### **2. Hauteur absolue**

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10m. Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics.

En U3a, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.00m.

## **ARTICLE 11 - U3: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

### **a) Dispositions générales**

#### **1. Toitures**

Les toitures auront une pente devant être comprise entre 15% et 25%.

Les constructions à usage d'habitation auront une toiture dont la pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc... Dans ce cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar.

#### **2. Façades**

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Dans le secteur U3a, la façade alignée sur rue ainsi que les retours sur 5ml seront constitués à 60% de briques ou de parement de type miroir ou verre. Pour le reste des façades, la couleur dominante sera celle de la terre cuite.

Les enduits devront être grattés ou talochés, les finitions rustiques, écrasés ou mouchetés sont interdites.

Les peintures doivent obligatoirement être minérales et de même couleur que les enduits autorisés.

Les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie.

#### **3. Menuiseries**

Dans les parties miroirs, les menuiseries devront occuper un minimum de surface. Dans tous les cas, elles devront être de couleur sombre et en harmonie avec la façade.

#### 4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30m. en zone U3 et 1,80m. en secteur U3a. Sur les limites séparatives, cette hauteur ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20m. au-dessus du terrain naturel avant travaux et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

#### b) Energies renouvelables

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Pour les bâtiments d'activité, ils pourront couvrir l'intégralité du pan de toiture sans en dépasser la surface. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).

Pour les habitations existantes, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché maximum de 15cm (accroche + panneau).

#### c) Zones de stockages extérieurs

En secteur U3a, la hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3m et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel.

Les zones de stockages extérieurs sont interdites dans une bande de 15m mesurée depuis l'axe de l'avenue de Saint-Cyprien.

#### d) Enseignes et préenseignes

En secteur U3a, les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion particulier, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions). Elles ne doivent pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique.

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

#### e) Annexes

En secteur U3a, les murs des annexes seront réalisés, en brique pleine ou creuse, sur les façades sur rue.

### ARTICLE 12 - U3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

En zone U3, une zone de stationnement continue sera aménagée entre la voie publique et les constructions ou clôtures sur 5,50m minimum de profondeur. Elle demeurera libre de toute clôture ou obstacle quelconque.

En secteur U3a, le stationnement des véhicules devra être entièrement assuré à l'arrière des bâtiments d'activités à l'exception de 3 places de stationnement non clos de 2,50x5.00m qui devront être aménagées le long de la voie publique principale pour chaque lot.

En secteur U3b, une zone de stationnement continue sera aménagée entre la voie publique et les constructions ou clôtures sur 5,50m minimum de profondeur. Trois places de stationnement privatif, non clos, libre de tout obstacle seront réservées à la clientèle.

Le mobilier urbain est autorisé dans le sens de la longueur des places de stationnement afin de délimiter les emprises des parcelles, sans faire obstacle au passage des piétons le long de la voie publique.

A cet effet, une bande de 1,50 m le long de la voie publique sera laissée libre de tout obstacle.

En dehors des 3 places de stationnement privatif non clos laissées libre de tout obstacle et réservées à la clientèle, des arceaux de parking seront autorisés sans faire obstacle au passage des piétons le long de la voie publique.

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

Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre pour les activités tertiaires
- une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales et commerciales
- une place de stationnement par chambre d'hôtel
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- une place de stationnement réservée au personnel à raison d'une place pour trois emplois.
- une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

## ARTICLE 13 - U3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Dans le secteur U3a, il doit être planté 1 arbre de haute tige pour 4ml de limite donnant sur la rue Louis Noguères.

## ARTICLE 14 - U3 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

## CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U4

### QUALIFICATION DE LA ZONE U4

Il s'agit d'une zone à destination touristique et de loisirs tel que camping, caravaning, village vacances, hôtellerie, activités sportives.... .

#### La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

#### La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

## ARTICLE 1 - U4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation et les immeubles collectifs d'habitation..
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
- 4 . Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, administratifs.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
7. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
8. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières

## ARTICLE 2 - U4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
3. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m2 de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. L'extension mesurée ou le réaménagement des terrains de camping existants.
6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### ARTICLE 3 - U4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

## ARTICLE 4 - U4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

## b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

## 4 - Réseaux divers

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

## ARTICLE 5 - U4 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## ARTICLE 6 - U4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10,00 mètres. Toutefois, lorsque les circonstances locales ne permettent pas d'assurer l'application des prescriptions ci-dessus mentionnées, le gestionnaire de la voirie peut autoriser un recul moindre. Cette dérogation aux règles de recul peut être subordonnée, si besoin est, à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

2. 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.
- le long des voies publiques ou privées, lors de la réalisation de travaux mesurés de restauration et de rénovation de constructions existantes.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## ARTICLE 7 - U4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.. ( $L = H/2$ ).

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux d'agrandissement, de restauration, d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

4. Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 - U4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. 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 5m.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE 9 - U4 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas dans l'emprise au sol – sauf prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

#### **ARTICLE 10 - U4 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50m.

#### **ARTICLE 11 - U4 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.



Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

### a) Dispositions générales

## 1. Facades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

## 2. Couvertures & Terrasses

Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge.

Leur débord par rapport au nu de la façade ne doit pas excéder 0,5 mètre et devra être en matériau de terre cuite et maçonné.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...), les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les terrasses devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

3. Les climatiseurs devront être, sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**c) Panneaux solaires ou photovoltaïques** : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

**d) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie

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

## ARTICLE 12 - U4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

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

- Pour les camping, caravanning, : nombre de places de stationnement au moins égal dans tous les cas au nombre d'emplacements
- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation permanente ou touristique, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés;
- Pour les résidences de tourisme : un emplacement de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels : un emplacement de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : un emplacement de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

#### **ARTICLE 13 - U4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

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

#### **ARTICLE 14 - U4 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUI

## QUALIFICATION DE LA ZONE AU1

La zone AU1 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.

**La zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1 - AU1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

## **ARTICLE 2 - AU1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.
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 lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
6. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 m de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.
7. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 16 m<sup>2</sup> maximum, hauteur 2,5 m maximum) peuvent être autorisées à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations. Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.  
Les annexes en métal sont interdites.

Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Si les constructions annexes sont édifiées en limite séparative :

- La pente du toit doit être orientée vers l'intérieur de la parcelle
- La construction ne doit pas excéder 4.00m le long de la limite séparative, sauf pour les abris-voitures (ou « carpot ») dont la longueur maximale peut être de 5.50m sur la limite séparative

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :

- un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé
- une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe

Les surplombs des constructions annexes doivent être intégrés à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe doit se faire sur la parcelle sur laquelle elle est implantée en favorisant un traitement des eaux au plus près de l'emprise de la construction.

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

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

Sur le Chemin du Golf et sur la Route de Saint Cyprien les accès véhicules sont interdits et les accès piétons autorisés.

### **ARTICLE 4 - AU1 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

#### **3 - 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.

### **ARTICLE 5 - AU1 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter cet ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

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

1. Les nouvelles constructions (édifiées après la date d’approbation du présent règlement) peuvent être implantées :
- en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ( $L > H/2$ , mini 3.00 mètres)
  - sur les limites séparatives lorsque la parcelle jouxtant la limite est non bâtie ou lorsqu’il existe un pignon en attente d’une construction principale.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

2. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1m minimum des limites séparatives.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## ARTICLE 8 - AU1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

## ARTICLE 9 - AU1 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

## ARTICLE 10 - AU1 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et ne devra pas dépasser 9.00m.

Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

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

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

### Matériaux interdits :

- imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, fausses boiseries, etc...
- les plaques ondulées, les tôles d'acier galvanisé, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, ou ceux de couleurs vives.
- Les enduits grossiers, non colorés dans la masse ou non badigeonnés à la chaux
- Les parpaings apparents non enduits ou non teintés dans la masse.

### a) Dispositions générales

#### 1. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle soit teintée dans la masse. dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée, toute restitution pastiche ou hasardeuse est interdite.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

#### 2. Couvertures

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal de terre cuite et leur pentes sont de 27 à 33 %. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).



### 3. Terrasses

Les terrasses partielles sont admises.

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

4. Les climatiseurs devront être sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée; dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**c) Panneaux solaires** : ils seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).

**d) Panneaux photovoltaïques ou photovoltaïques** : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

### e) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

- \* 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives

- \* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale.

### f) Bâtiments annexes autorisés

Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale

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

## ARTICLE 12 - AU1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même et non clos (dimension minimum 5m x 5m).

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

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

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être au moins égal, par logement individuel, à trois places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovées, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement créé ou rénové.

Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

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

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant les courbes de niveau du terrain naturel et en présentant des sujets adaptés à la flore locale.

## ARTICLE 14 - AU1 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU2

### QUALIFICATION DE LA ZONE AU2

La zone AU2 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à moyen terme, les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans l'objectif de traduire la volonté communale de mixité sociale, la zone devra comporter un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base sous forme d'un schéma de voirie.

Son ouverture à l'urbanisation, par modification du PLU, est conditionnée par la production d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement approfondie déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone ainsi que de l'autorisation de 80% des constructions dans la zone AU1 (Permis de construire).

### La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

## ARTICLE 1 - AU2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées en à l'article AU2.

## ARTICLE 2 - AU2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

3. La zone doit comporter un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

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

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

## ARTICLE 4 - AU2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

## 2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

## b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

### 3 - 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.

## ARTICLE 5 - AU2 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Néant.

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

Néant.

**ARTICLE 8 - AU2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

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

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

**ARTICLE 10 - AU2 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

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

Néant.

**ARTICLE 12 - AU2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU3

### QUALIFICATION DE LA ZONE AU3

La zone AU3 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à court et moyen terme les besoins en terrains urbanisables pour l'accueil d'activités économiques, à caractère commercial et tertiaire notamment.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone.

#### La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

## ARTICLE 1 - AU3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les immeubles d'habitation et les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme. affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
10. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
11. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés.

## ARTICLE 2 - AU3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, à l'exception de celles générant un périmètre de protection; leur modernisation est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. En ce qui concerne les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, dans les conditions suivantes :
  - un logement par lot.
  - la surface de plancher réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la surface de plancher totale du lot, sans pouvoir excéder 100 m<sup>2</sup>.
  - la construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.
  - les logements autorisés devront être intégrés au volume des bâtiments d'activités.

5. Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 16 m<sup>2</sup> de surface de plancher & 2,50m de hauteur hors-tout.

6. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

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

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

### **ARTICLE 4 - AU3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

#### **3 - 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.

### **ARTICLE 5 - AU3 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. 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 5m.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.



#### **ARTICLE 7 - AU3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. 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 4m. ( $L = H / 2$ ).

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

#### **ARTICLE 8 - AU3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

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

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

#### **ARTICLE 10 - AU3 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

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

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

#### **ARTICLE 11 - AU3 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

#### **a) Dispositions générales**

1. L'implantation et l'orientation des bâtiments définissent la silhouette de la zone d'activités et nécessitent ainsi une attention particulière. Elles peuvent notamment établir des ouvertures vers les espaces non bâtis environnants.

##### **2. Toitures**

Les toitures auront une pente devant être comprise entre 15% et 25%.

Les constructions à usage d'habitation auront une toiture dont la pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc... Dans ce cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar.

##### **3. Façades**

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

##### **4. Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30m.

Sur les limites séparatives, cette hauteur ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20m. au dessus du terrain naturel avant travaux et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

**b) Energies renouvelables :** Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

**c) Zones de stockages extérieurs :** La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3m et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel.

##### **d) Enseignes et préenseignes**

Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion particulier, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions). Elles ne doivent pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique.

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

#### **ARTICLE 12 - AU3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

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

Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales
- une place de stationnement réservée au personnel à raison d'une place pour trois emplois.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

#### **ARTICLE 13 - AU3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'aménagement des espaces extérieurs mérite un soin particulier : ces espaces constituent la vitrine de chaque entreprise et fabriquent l'image de la zone d'activités. Un traitement végétal de qualité, en particulier du contour de la zone, est essentiel pour la perception globale du lieu.

Les limites entre la zone d'activité et la zone agricole doivent être traitées par un filtre végétal constitué d'arbres de haute tige d'essences locales

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant les courbes de niveau du terrain naturel et en présentant des sujets adaptés à la flore locale.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

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

Néant

## CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU4

## QUALIFICATION DE LA ZONE AU4

La zone AU4 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables les activités touristiques et de loisirs tel que camping, caravaning, village vacances, parcs résidentiels de loisirs, hôtellerie, activités sportives.... .

Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base sous forme d'un schéma de voirie.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur AU4a ouvert à l'urbanisation afin de permettre à l'établissement de tourisme mitoyen (Hôtel Las Motas) de réaliser son projet de restructuration globale et de garantir ainsi la pérennité de l'entreprise.
- un secteur AU4b restant bloqué, son ouverture à l'urbanisation, par révision simplifiée du PLU, est conditionnée par la production d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'un approfondissement de l'orientation d'aménagement approfondie déterminant les conditions de l'urbanisation et d'équipements de la zone (voirie, liaisons douces, espace public, implantation et forme du bâti.....).

**La zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s’appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l’arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

## **ARTICLE 1 - AU4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Dans le secteur AU4a :

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation et les immeubles collectifs d'habitation..
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
- 4 . Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, administratifs.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421 19j du Code de l'Urbanisme.
7. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
8. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans le secteur AU4b :

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2.

## **ARTICLE 2 - AU4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans le secteur AU4a :

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
4. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m2 de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. L'extension mesurée ou le réaménagement des terrains de camping existants.

6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur AU4b :

Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

### **ARTICLE 3 - AU4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

### **ARTICLE 4 - AU4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Desserte en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

#### **4 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE 5 - AU4 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 6 - AU4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur AU4a :

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

## ARTICLE 7 - AU4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur AU4a :

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

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

**ARTICLE 8 - AU4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

## ARTICLE 9 - AU4 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

## ARTICLE 10 - AU4 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AU4a :

### 1. Définition de la hauteur :

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

## 2. Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50m.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

## ARTICLE 11 - AU4 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur AU4a :

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Un accompagnement paysager devra permettre de limiter les impacts des aménagements, notamment en ce qui concerne les franges de la zone.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

### a) Dispositions générales

## 1. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

## 2. Couvertures & Terrasses

Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les terrasses devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

3. Les climatiseurs devront être sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**c) Panneaux solaires ou photovoltaïques** : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

**d) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie



Dans le secteur AU4b :

Néant.

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

#### **ARTICLE 12 - AU4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans le secteur AU4a :

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

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

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

- Pour les camping, caravanning, : nombre de places de stationnement au moins égal dans tous les cas au nombre d'emplacements
- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation permanente ou touristique, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés
- Pour les résidences de tourisme : un emplacement de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels : un emplacement de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : un emplacement de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

#### **ARTICLE 13 - AU4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

#### **ARTICLE 14 - AU4 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

#### QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.

Elle comporte :

- un secteur spécifique Aa correspondant aux activités de l'INRA
- un secteur Ab situé entre l'agglomération et la RD 22 contournant le village dans sa partie Sud, plus particulièrement protégé en raison de sa localisation en "entrée de ville" et des vues ouvertes sur le village.
- un secteur Aj correspondant à des jardins familiaux.

#### La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

#### La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice ★ : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

## ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.
2. Les mobil homes ainsi que tout autre construction mobile ou démontable susceptible de constituer l'habitat permanent des utilisateurs

## ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.

2. Dans la zone, sauf en secteurs Aa, Ab et Aj :

> les habitations sous réserve :

- a) qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité
- b) que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles
- c) qu'elles ne puissent après leur construction être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants)

> les constructions et installations autres que l'habitation sous réserve :

- D'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole
- D'être nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

> les abris de jardin sous réserve

- a) qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles
- b) que leur superficie hors œuvre ne dépasse 10 m<sup>2</sup>

> Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurée et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions, agrandissements et aménagements sous la réserve complémentaire qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou susceptibles d'être réalisés.

3. Est également autorisé, en application du 2<sup>o</sup> de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole..

4. Dans le secteur Aa, seules sont autorisées les constructions, installations et habitations liées aux activités de l'INRA, ainsi que leur aménagement et leur extension.

5. Dans le secteur Ab, seules sont autorisées les constructions et installations liées au cimetière et à son extension.

6. Dans le secteur Aj correspondant à des jardins familiaux, les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle de jardin, sans pouvoir excéder 4m<sup>2</sup> de superficie et 2,50m de hauteur.

7. Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à la protection contre les inondations sous réserve de l'accord du service gestionnaire du Plan de Prévention des Risques.

**ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

## ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

## 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

## 2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

## 4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain ; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

## 5 - Forages privés

- Toute demande de forage “non domestique” (+ de 1 000m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l’eau.
- Tout autre forage (arrosage et jardins d’habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

## ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonomes, la superficie minimale des terrains permettra :

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

## ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

#### **ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 15m.

#### **ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

#### **ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

#### **ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Définition de la hauteur :**

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

##### **2. Hauteur absolue**

a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 9 m hors tout pour les habitations
- 13 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

#### **ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

En secteur Aj, le projet relatif aux abris de jardins doit présenter une homogénéité dans la taille, la forme et les matériaux utilisés ainsi que dans l'organisation générale de leur implantation.

### a) Dispositions générales

## 1. Façades

Toutes les façades de toute construction y compris les abris de jardins doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle soit teintée dans la masse.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

## 2. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge (couvrant et courant), d'aspect classique traditionnel ou encore flammé ou vieilli et leurs pentes entre 25 et 33%. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ainsi qu'aux annexes.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les constructions à destination agricole.

### 3. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur limites séparatives.

4. Les climatiseurs devront être sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

**c) Panneaux photovoltaïques :**

Pour la partie habitation, lorsqu'elle se justifie, ils seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).

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

## ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

**ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

## QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte des secteurs Nn correspondant à l'identification de constructions à usage d'habitation éparses et des secteurs Nb correspondant à des bassins de rétention.

**La zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s’appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l’arrêté du 29 mai 1997.



## **ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables..... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
3. Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à l'entretien du milieu naturel sous réserve de l'accord des services communaux et à la protection contre les inondations, sous réserve de l'accord du service gestionnaire du Plan de Prévention des Risques.
4. Dans les secteurs Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de ne pas créer de nouveau logement.
5. Dans les secteurs Nb, les bassins de rétention.
6. Les infrastructures routières publiques (ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés) ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou du territoire.

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

Néant.

## **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS afin de déterminer les modalités d'alimentation en eau potable.

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

## 4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

## ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

## ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

## ARTICLE N 7 : L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

## ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

## ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

## ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

**ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation 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. Des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet peuvent être acceptées.

#### **ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

#### **ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



Accusé de réception en préfecture  
066-218600023-20251103-CM0311DEL202563-DE  
Date de télétransmission : 04/11/2025  
Date de réception préfecture : 04/11/2025

## COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr

