



République Française
Département des Pyrénées-Orientales

Commune de PIA

• **Hôtel de ville**

18 avenue Maréchal Joffre
66380 Pia

☎ 04 68 63 28 07

• **Pôle Urbanisme & Environnement**

☎ 04 68 63 75 43

urbanisme@pia.fr

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER DE SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES ET DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

Pièce n°2 : Règlement d'Urbanisme intégrant les modifications

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA

Frédéric DECROCK

(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).	2
Chapitre 1 : Zone UA	2
Chapitre 2 : zone UB	13
Chapitre 3 : zone UE	28
TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).	40
Chapitre 1 : Zone 1AU1	40
Chapitre 2 : Zone 1AU2	53
Chapitre 3 : Zone 1AU3	66
Chapitre 4 : Zone 1AU4	78
Chapitre 5 : Zone 1AU5	92
Chapitre 6 : Zone 2AU	103
Chapitre 7 : Zone 3AU	106
Chapitre 8 : Zone 4AU	109
TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).	112
Chapitre 1 : Zone A	112
TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).	121
Chapitre 1 : Zone N	121

TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).

Chapitre 1 : Zone UA

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

Il s'agit de la partie ancienne et dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Elle délimite le centre historique de Pia. Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

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

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones sont concernées par le risque inondation.
- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2
- Les campings, les caravanings, le stationnement de caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé au Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisir.

- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ~~et~~ affouillement ~~et exhaussement~~ des sols.
- Les activités industrielles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après.

- La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- les affouillements ~~et exhaussements~~ de sol 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.
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont admises à condition d'être implantés :
 - à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes sont admises en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

3. Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

4. Réseaux Divers – Electricité – Telecom :

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations 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.

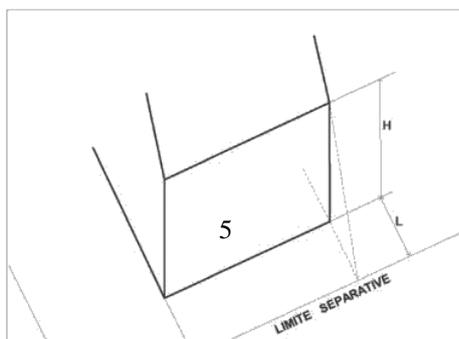
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

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

- a) le terrain voisin n'est pas construit
- b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

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



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

~~Au-delà~~Au-delà des 15 mètres visés ci-dessus, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition sous réserve de ne pas dépasser 3.50 m de hauteur hors tout et de ne pas excéder 10 mètres de longueur en limites séparatives.
~~Elles ne doivent pas servir d'habitation~~respecter les conditions fixées .

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Néant.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

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

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

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

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

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 14 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

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

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations 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 UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de 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 conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement

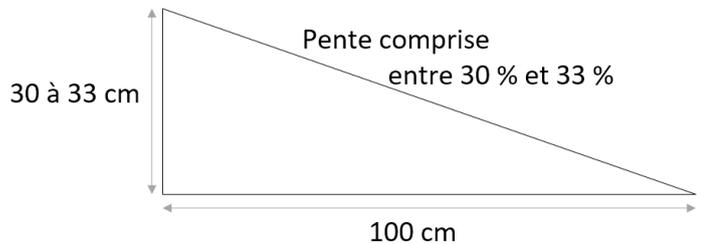
des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

1) FORMES

a) Toitures :

- pourcentage ~~Pourcentage~~ de la pente 30 % à 33 % . Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation ~~Orientation~~ de la pente : le faitage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pentes) doit être perpendiculaire à l'axe des voies.
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

b) Ouvertures

- Tendances : verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant des ouvertures traditionnelles rencontrées dans le centre historique.
- Les œil-de-bœuf sont autorisés dans les combles des bâtiments.

- c) Les ouvrages en saillie, tels que conduit de fumée en applique sur façade, bow-window, chien-assis, lucarne.... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

- a) de façade : crépi rustique très fin jeté, crépi taloché, crépi à la chaux grasse ou matériau apparent (pierre, caïroux) rejointoyés.
 Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.

- b) de toiture : tuile terre cuite canal couleur rouge

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

c) de fermetures : bois plein ou imitation bois.

b)d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m².

3) COULEURS

Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

4) CLÔTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

~~a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

~~e)b) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.~~

~~d)c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.~~

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ENERGIE RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~8)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

~~Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés-masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.~~

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour les logements sociaux :

Concernant les logements sociaux, ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les entreprises artisanales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application du Code de l'Urbanisme, en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations

Si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues au Code de l'Urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 2 : zone UB

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

Il s'agit de la zone à dominante d'habitat à caractère essentiellement résidentiel où l'implantation des équipements publics, des services et commerces de proximité sont autorisés.

Elle comprend en outre des structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Elle comprend huit secteurs :

- **Le secteur UBa** présentant des dispositions différentes du reste de la zone UB ;
- **Le secteur UBb**, destiné aux équipements scolaires et sportifs ; à l'Horte d'Amunt ;
- **Le secteur UBc** destiné aux équipements scolaires et sportifs du collège et comprenant un sous-secteur UBcr à risque faible d'inondation.
- **Le secteur UBd**, destiné à une zone d'accueil à caractère social, prioritairement pour les personnes âgées en résidence, location ou accession à la propriété.
- **Le secteur UBe**, destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, admettant les équipements publics et répondant au principe de mixité sociale. Le secteur est lui-même subdivisé en trois sous-secteurs : UBe1, UBe2 et UBe3.
- **Le secteur UBf** exclusivement dédié aux commerces de proximité et services de proximité (médical, paramédical) ;
- **Le secteur UBI** destiné aux équipements sportifs communaux, au Nord du village ;
- **Le secteur UBs** présentant des dispositions particulières du reste de la zone UB.

Il est signalé l'existence d'un site paléolithique en zone UB.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

- Par le périmètre de protection éloigné de la station de pompage de Bompas (cartographié dans le Plan des servitudes d'utilité publique annexé au présent dossier de PLU). Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions de la servitude.

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

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Toute construction dans une bande de 15 mètres mesurés depuis le sommet du talus longeant le ravin de la Llabanère.
- Les constructions à l'exception de :
 - celles liées aux activités sportives dans le secteur UBI ;
 - celles liées aux équipements scolaires, sportifs ou aux services généraux de la zone et à leur gardiennage en secteurs UBb, UBc et UBcr ;
 - celles liées au fonctionnement et au caractère de la zone dans les secteurs UBd et UBe.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux indiqués en UB-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les activités sportives sauf dans les secteurs UBI, UBb, UBc, et UBe UBcr.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer ~~l'accès aux constructions et~~ l'aménagement de bassins de rétention des eaux dans les secteurs UBd et UBe.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.

- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia en secteurs UBb, UBd et UBe.
- Les sous-sols sauf dans le cas d'impératifs techniques dûment justifiés en secteurs UBd et UBe.
- L'habitat dans le secteur UBf.

Dans le sous-secteur UBcr :

- Toute construction, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, le niveau des premiers planchers des constructions autorisées devra être situé à + 0,70 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque d'inondation à proximité de l'agouille Capdal.
- Les voiries de desserte doivent être calées au niveau du terrain naturel ;
- Les sous sols sont interdits ;
- les affouillements ou remblaiements nouveaux sauf ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions et l'aménagement de bassins de rétention des eaux.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aires de jeux ou de sports, culturelles ou socioculturelles, de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- À l'exception du secteur UBf, les piscines sont autorisées à condition :
 - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;

- d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
 - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les garages et les annexes sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
 - De ne pas servir d'habitation.

Secteur UBe :

En secteur UBe l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur et comprenant un quota minimal de 30% de logements locatifs sociaux. Les constructions devront en outre respecter les orientations particulières d'aménagement composant le présent dossier de PLU.

En secteur UBe le niveau des premiers planchers habitables des constructions autorisées devra être situé à + 0,20 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque inondation lié à la proximité du canal du Vernet et Pia.

Secteurs UBb et UBd :

En secteurs UBb et UBd le niveau des premiers planchers des constructions autorisées devra être situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque d'inondation lié à la proximité du canal du Vernet et Pia.

Pour l'ensemble de la zone UB, les constructions autorisées doivent être placées à une distance de 10 mètres minimum des limites du cimetière existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

3. Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

4. Réseaux divers, électricité, télécom :

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Le nu des façades des Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, excepté en secteur UBe où l'alignement aux voies publiques internes à l'opération est autorisé dans le respect des orientations particulières d'aménagement annexé au présent dossier de PLU.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- b) En secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd, UBf le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

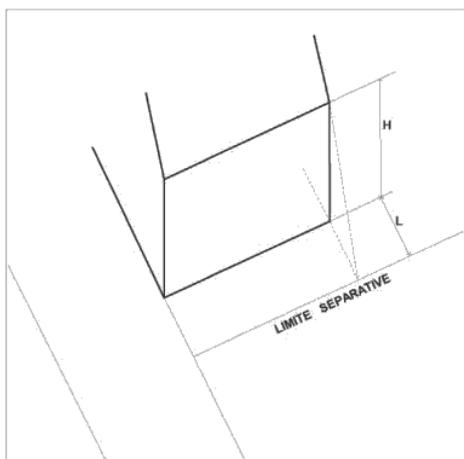
Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 10 mètres des constructions par rapport au chemin des vignes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du nu des façades d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UB-2.

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

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

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

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions autorisées doivent être placées à une distance de 10 mètres minimum des limites du cimetière existant.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres, sauf dans les secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd et UBe où cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions applicable à la zone UB ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle sauf pour certains secteurs où elle est fixée à :

- 30 % pour les secteurs UBa et UBs ;
- 20 % pour les secteurs UBcr ;
- 60 % pour le secteur UBe2 ;
- 40 % pour le secteur UBe3 ;
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en secteurs UBb, UBc, UBd et UBI ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRI en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

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

- 10,5 mètres en zone UB et en secteur UBa, UBI, UBe2, UBe3 et UBf ;
- 12,5 mètres en secteurs UBb, UBd, UBe1 ;
- 15 mètres en secteurs UBc et UBcr ;
- Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise :

- pour les éléments techniques de production d'énergies renouvelables en secteur UBe ;
- dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

A l'exception de l'alinéa 4 (clôtures), les alinéas suivants ne s'appliquent pas aux secteurs UBc, UBcr et UBd.

En secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd, UBe1, UBf, UBI et UBs, les projets pourront proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

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...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

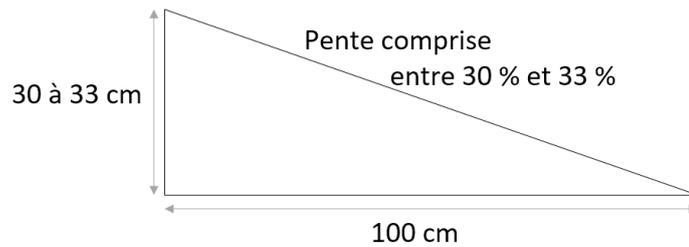
1) FORMES

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, à l'exception du secteur UBb, UBc, UBcr, UBd, UBI et UBs.~~

~~Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.~~

a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 % . Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- Orientation de la pente : le faitage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;

- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

EToutefois, en secteur UBI, UBs, UBf et UBb, les toitures peuvent présenter une autre pente et notamment les toitures —terrasses peuvent être sont admises sans obligation de rétention des eaux pluviales.

b) Ouvertures

- Les hublots sont interdits. Seuls les œil-de-bœuf dans les combles des bâtiments sont autorisés.

- c) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

a) De façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché.
- En zones UBI et UBb, les matériaux dominants doivent être les maçonneries enduites et les bardages métalliques. La répartition de ces matériaux devra mettre en valeur la volumétrie des constructions.

b) De toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- En zones UBI et UBb, dans le cas d'utilisation de tuiles, les toitures doivent être de couleur rouge. Dans le cas d'utilisation de bac acier ou de matériaux similaires, les toitures doivent être de préférence de couleur rouge tuile ou gris bleu.
- Dans le cas de toitures terrasses ~~accessibles autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

c) De menuiserie :

En zones UBI, UBb et UBe :

- Dans une même construction, toutes les menuiseries doivent être de matériaux ou de tonalités semblables (bois peint, alu naturel ou ton pastel, métal peint...), les couleurs criardes sont interdites.
- La composition et la proportion des baies doivent être étudiées pour valoriser et affirmer les façades et volumes des constructions.
- Les couleurs de menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m².3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

4) CLÔTURESa) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon).

~~La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre exception faite du~~ Dans le sous secteur sous-secteur UBe2, où une hauteur totale de 2,00 mètres est admise le long du chemin Saint-Anne dans le cadre d'une composition d'entrée de ville.

- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

a)b) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.b)c) En secteur UBc : La hauteur totale des clôtures n'est pas réglementée.

e)d) En secteurs UBd : la hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal de Vernet et Pia.

d)e) En secteur UBe :

Les clôtures sont interdites dans une bande de 2 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal Vernet et Pia.

La hauteur des murs de clôtures (murs bahut ou murs pleins) donnant sur le canal ne pourra excéder 0,50 mètre éventuellement doublés de haies vives et/ou surmontés de dispositifs de type grillage ne pouvant excéder la hauteur fixée à l'alinéa a) du présent article.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et aiguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~8)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être ~~protégés-masqués~~ si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Cette disposition ne concerne pas le sous-secteur UBe.

Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par ~~3~~2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, ainsi que les services de proximité :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Pour les secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd et UBf :

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

Un espace de stationnement réservé aux deux roues doit être aménagé et signalé (par exemple barres, arceaux, garde cycle sous abri...).

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Les plantations existantes dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal de Vernet et Pia doivent être maintenues et renforcées en secteurs UBd et UBe.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 3 : zone UE

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

Elle comprend le sous-secteur UEa regroupant un lotissement communal artisanal et présentant des dispositions spécifiques.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

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

ARTICLE UE-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- les opérations d'aménagement, les immeubles collectifs.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'Article UE-2.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme en dehors de ceux nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics (services municipaux par exemple).
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme.

- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les campings, les caravanings, le stationnement de caravanes et les villages de vacances.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévues au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans le sous-secteur UEa.

ARTICLES UE-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 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, intégrées au bâti dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- ~~Les installations individuelles~~ Une habitation dans le sous-secteur UEa liées peut être admise à condition d'être liée à l'activité existante sur l'unité foncière. ~~A noter que cette activité peut être installée sur le territoire de Perpignan et l'habitation sur le territoire de Pia, sur la même unité foncière.~~
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- En outre, dans le sous-secteur UEa, les annexes sont admises en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

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

ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

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

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

3. Eaux Pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

4. Réseaux divers – électricité – télécom :

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

Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Le nu des façades des ~~Les~~ constructions ~~doivent~~ doit être ~~édifiées~~ édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Cette distance est portée à 100 mètres de l'alignement de l'autoroute A9 et de la RD900, à 75 mètres de la RD614.

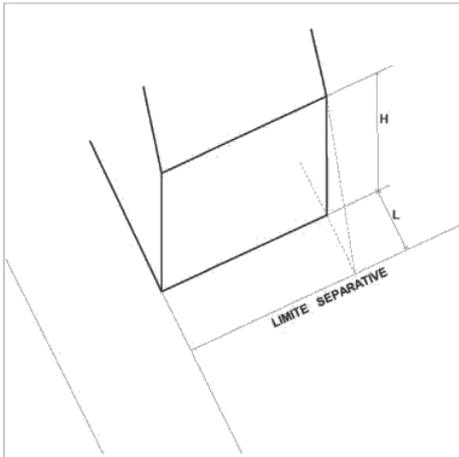
À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectes que dans une limite de 80 cm.

Dans le sous-secteur UEa :

- Le nu des façades des ~~les~~ constructions doit être édifié ~~doivent être édifiées~~ en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectes que dans une limite de 80 cm.
- Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

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

Dans le sous-secteur UEa :

- Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitations et lotissements.
- Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UE-2 à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation.
- Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Zone UE :

Néant.

Sous-secteur UEa :

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur relative

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

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 8,00 mètres hors tout (exception faite des ouvrages techniques publics).
- La hauteur des constructions autres que l'habitation ne peut excéder 10,50 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

Pour la zone UE :

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Pour les bâtiments autres que l'habitation, les toitures terrasses sont autorisées.~~

1) FORMES

a) Toiture

- les pignons à redans sont interdits
- ils doivent suivre la pente des toitures
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

b) Ouvertures

- Tendance : verticale

2) MATÉRIAUX

- de façade : crépi ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché.

3) COULEURS

- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

4) CLÔTURE

- a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;
- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.
- a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et aiguilles.

5) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~8)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

~~Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.~~

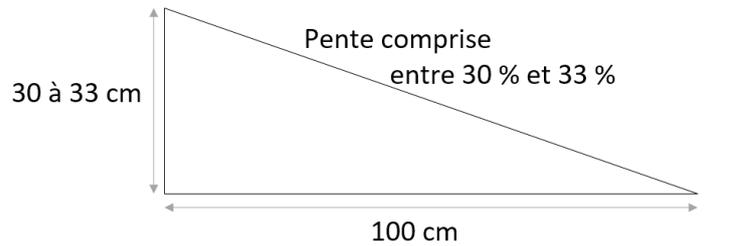
Pour le sous-secteur UEa : habitations

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.~~

1) FORMES

- a) Toiture

- pourcentage ~~Pourcentage~~ de la pente : 30 à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

b) Ouvertures

- Tendances : verticale

c) Ouvrages en saillie tels que conduits de fumée en applique sur les façades, bow-windows, chiens assis, lucarnes ...

- Interdits.

2) MATÉRIAUX

a) de façade : crépi ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché

b) de toiture : tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

b)c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m².

3) COULEURS

- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

4) CLÔTURES

a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.

b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ENERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~8)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

~~Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.~~

Pour le sous-secteur UEa : autres bâtiments

1) FORMES

- Toiture : les pignons à redans sont interdits. Ils doivent suivre la pente de toiture qui n'est pas imposée.

2) MATÉRIAUX

- de façade : crépi ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments liés à l'activité artisanale (hangars, entrepôts...) qui pourront faire appel à d'autres matériaux (bac acier laqué, bois...).

3) CLOTURES

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

4) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

5) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~6) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~7) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~8)6) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 lots, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 lots, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'UNE place pour 3 emplois.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).

Chapitre 1 : Zone 1AU1

Zone 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics.

Cette zone à vocation d'habitat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, et les réseaux sont inexistantes ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale...).

La zone 1AU1 comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AU1b** désignant un secteur majoritairement urbanisé et qui présente un CES différent du reste de la zone 1AU1 ;
- **Le sous-secteur 1AU1c** désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU1 ;
- **Le sous-secteur 1AU1d** désignant un secteur majoritairement urbanisé qui dispose de règles différentes concernant les annexes et les places de stationnement.

Dans ces différentes zones, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces et services compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.

Il est signalé l'existence d'un site paléolithique en zone 1AU1.

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

ARTICLE 1AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Toute construction dans une bande de 15 mètres mesurés depuis le sommet du talus longeant le ravin de la Llabanère.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU1-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ~~ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et~~ ceux mentionnés à l'article 1AU1-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.

- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels sportifs et administratifs à l'exception du sous-secteur 1AU1b.

ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, ~~murs antibruit...~~) ;
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :
 - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
 - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Sauf dans le secteur 1AU1d, Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de ~~piscine~~piscine...) sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
 - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.
 - De ne pas servir d'habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE 1AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

Réseau d'assainissement :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1AU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉS :

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

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :
le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

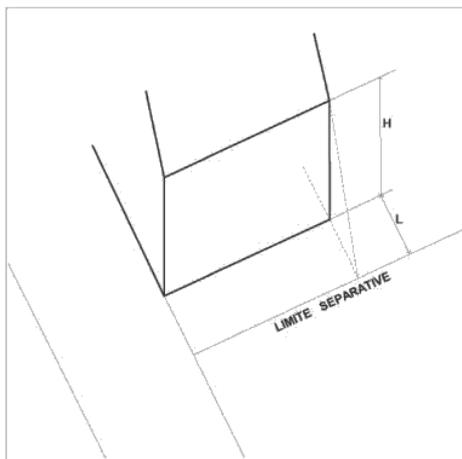
Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 10 mètres des constructions par rapport au chemin des vignes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des Sauf dans le secteur 1AU1d, des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU1-2 à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation.

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

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

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

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU1-8 : IMPLANTATION –DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU1-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions applicable est fixée à 30 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération pour le sous-secteur 1AU1b.

En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRi en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone 1AU1 ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

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

- 10,50 mètres en zone 1AU1 et en secteur 1AU1b ;
- 8 mètres en secteur 1AU1c ;
- Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

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...

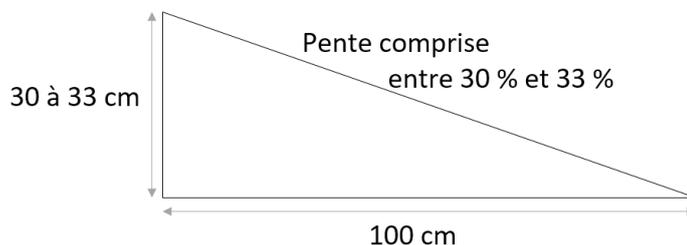
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

1) FORMES

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.~~

a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 % à 33 % . Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faitage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

- a) de façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché.

- b) de toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses ~~accessibles autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m².

3) COULEURS

Pour les façades, le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

4) CLÔTURES

- a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon). En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

~~a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~8) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

9) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations à l'exception du secteur 1AU1d :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les habitations au sein du secteur 1AU1d :

Pour les habitations, deux places de stationnement minimum devant être réalisées sur la parcelle. Au-delà de 140 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranches de 70 m² de surface de plancher. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 3-2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 2 : Zone 1AU2

Zone 1AU2

CARACTERE DE LA ZONE 1AU2 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Les zones 1AU2 devront prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces, services, équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

La zone 1AU2 comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AU2a** désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU2.
- **Le sous-secteur 1AU2s** désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU2, et dont le pourcentage minimum de logements sociaux est porté à 40 % par programme de logements.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.
- Par le périmètre de protection rapprochée du forage F2 le Garrouffer.

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

ARTICLE 1AU2-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU2-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ~~ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et~~ ceux mentionnés à l'article 1AU2-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Toute construction ou installation dans le périmètre de protection rapproché du forage F2 le Garrouffer qui serait contraire à cet objectif de protection.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia.

- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux ou agouilles.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

ARTICLE 1AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Les zones 1AU2 devront prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements. Le pourcentage minimum de logements sociaux est porté à 40 % par programme de logements dans le sous-secteur 1AU2s.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement, dans la limite de 50 % de la surface plancher existante.
- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, ~~murs antibruit...~~) ;

- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :
 - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
 - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) en limites séparatives sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
 - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.
 - De ne pas servir d'habitation.

Recommandations :

Il existe dans la zone des canaux d'irrigation et agouilles. Ces éléments identitaires forts de Pia, témoins de son histoire, peuvent être un élément de valorisation à intégrer aux futurs aménagements. Dans ce cadre, il est conseillé d'intégrer ces éléments dans tous les aménagements, sauf impératif technique ou sanitaire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE 1AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

Réseau d'assainissement :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1AU2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉS :

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

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- b) le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

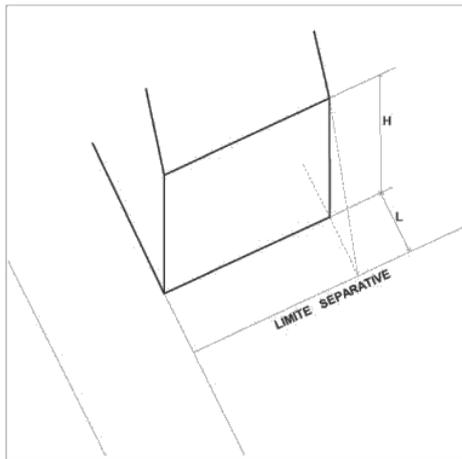
Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 5 mètres des constructions par rapport au chemin Sainte-Anne.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$). sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU2-2 à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation.

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

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

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

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU2-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

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

- 10,50 mètres dans la zone 1AU2 ;
- 8 mètres dans le sous-secteur 1AU2a.
- 12 mètres dans le sous-secteur 1AU2s.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

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...

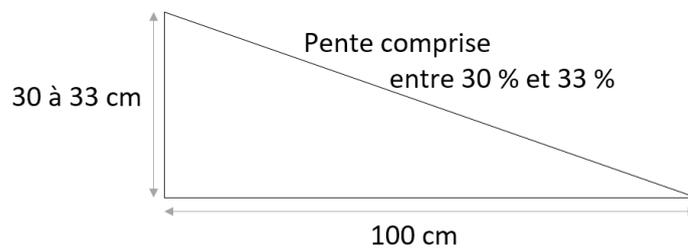
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

1) FORMES

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.~~

a) Toiture

- ~~pourcentage~~ Pourcentage de la pente : 30 % à 33 % . Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- ~~orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.~~ la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

a) de façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...) ~~rustique très fin jeté ou taloché.~~

b) de toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses ~~accessibles autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade. ~~Dans ce cas les toitures végétalisées sont autorisées.~~

- c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m².

3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

4) CLÔTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

~~a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

~~e)b) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.~~

~~d)c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.~~

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ÉNERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~8) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

9)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 1AU2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 3-2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU2-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 3 : Zone 1AU3

Zone 1AU3

CARACTERE DE LA ZONE 1AU3 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées notamment en matière de financement des équipements publics, soit au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

La zone 1AU3 devra prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE 1AU3-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU3-2.

- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ~~ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et~~ ceux mentionnés à l'article 1AU3-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux ou agouilles.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

ARTICLE 1AU3-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

La zone 1AU3 devra prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement, dans la limite de 50 % de la surface plancher existante, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements **et exhaussements** de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements **et exhaussements** de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, **murs antibruit...**) ;
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :
 - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
 - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) sont admis **en limites séparatives** à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
 - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
 - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
 - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.
 - De ne pas servir d'habitation.

Recommandations :

Il existe dans la zone des canaux d'irrigation et agouilles. Ces éléments identitaires forts de Pia, témoins de son histoire, peuvent être un élément de valorisation à intégrer aux futurs aménagements. Dans ce cadre, il est conseillé d'intégrer ces éléments dans tous les aménagements, sauf impératif technique ou sanitaire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3-3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE 1AU3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

Réseau d'assainissement :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

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

ARTICLE 1AU3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉS :

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

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- b) le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

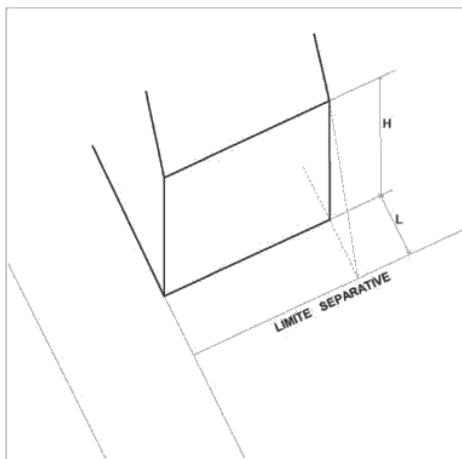
Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 5 mètres des constructions par rapport au chemin Sainte-Anne.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L = H/2$), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU3-2 séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation.

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

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

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

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m²).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU3-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) 10,5 mètres dans la zone 1AU3.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du

développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

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...

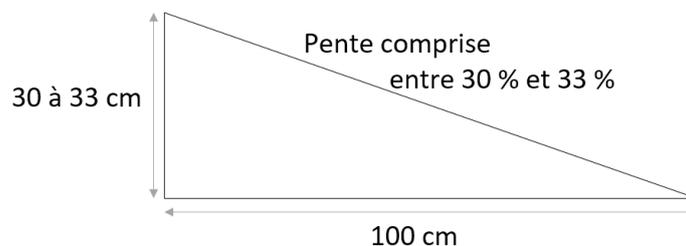
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

1) FORMES

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.~~

a) Toiture

- ~~pourcentage~~Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- ~~orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.~~la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

a) ~~de~~De façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...)~~rustique très fin jeté ou taloché.~~

b) ~~de~~ De toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses ~~accessibles autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.
~~Dans ce cas les toitures végétalisées sont autorisées.~~

c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m².3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

4) CLÔTURESa) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;
- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

~~a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

~~c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.~~

~~d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.~~

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~8) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~9)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

Il doit être totalement encastré dans le volume bâti, ne pas être apposé en saillie sur les façades et être ~~masqués~~~~protégés~~ si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 1AU3-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par ~~3~~2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 4 : Zone 1AU4

Zone 1AU4

CARACTERE DE LA ZONE 1AU4 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique à vocation essentiellement artisanale, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.

Cette zone à vocation d'habitat-d'artisanat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, à l'exception du sous-secteur 1AU4a, et les réseaux sont inexistantes ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU4 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

La zone 1AU4 comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AU4a** dont l'urbanisation est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites.
- **Le sous-secteur 1AU4b** désignant un secteur qui présente des dispositions différentes concernant la desserte des réseaux et une hauteur différente du reste de la zone 1AU4.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par le périmètre de protection rapproché des forages F2 et F4 le Garrouffer.*

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

ARTICLE 1AU4-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU4-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ~~ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et~~ ceux mentionnés à l'article 1AU4-2.
- Les activités industrielles.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Les piscines.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AU4-2.
- Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels, sportifs, et administratifs.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

ARTICLE 1AU4-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. La zone 1AU4, immédiatement ouverte à l'urbanisation, est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique essentiellement artisanal, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

L'urbanisation du sous-secteur 1AU4a est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites.

- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- ~~Les installations individuelles~~ Une habitation peut-être admise à condition d'être liées à l'activité existante sur l'unité foncière. **À** noter que pour la zone 1AU4, à l'exception du sous-secteur 1AU4a, cette activité peut être installée sur le territoire de Perpignan et l'habitation sur le territoire de Pia sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (stockage) sous réserve que celles-ci soient liées à l'activité artisanale.
- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, ~~murs antibruit...~~) ;
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Dans le sous-secteur 1AU4a, les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - Qu'elles ne puissent être physiquement disjointes de l'activité.
 - Que l'habitation soit totalement intégrée dans le volume bâti, sans pouvoir constituer de maison individuelle détachée du bâtiment d'activité principal autorisé.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU4-3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE 1AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

Dans le secteur 1AU4b et en cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,

- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

Réseau d'assainissement :

À l'exception du secteur 1AU4b, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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

Dans le secteur 1AU4b, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, et adapté au projet devra être réalisé après justification des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, des caractéristiques techniques, des conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et du choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution.

Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1AU4-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :

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

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectes que dans une limite de 80 cm.

Cette distance est portée à 100 mètres de l'alignement de l'autoroute A9 et de la RD900.

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

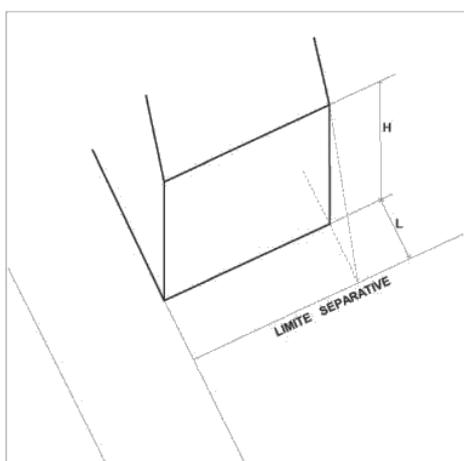
Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

En outre, il est exigé un retrait de 10 mètres par rapport au chemin des vignes.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

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

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU4-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

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

- 10,5 mètres dans la zone 1AU4 ;
- 10,5 mètres dans le sous-secteur 1AU4a ;
- 12,5 mètres dans le sous-secteur 1AU4b.

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU4-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

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...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

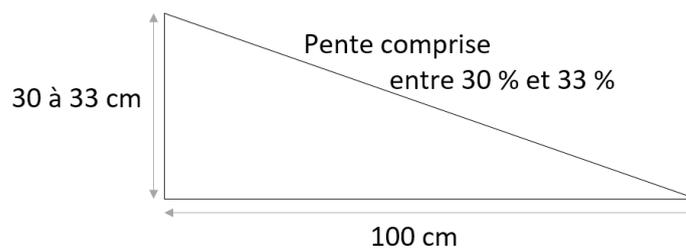
Pour les habitations autorisées dans la zone 1AU4 :

1) FORMES

~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les terrasses accessibles sont autorisées, exceptées en limites séparatives.~~

a) Toiture

- ~~pourcentage~~ Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- ~~orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;~~
- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

a) ~~de~~ De façade :

- ~~crépi ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché.~~

b) ~~de~~ De toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses ~~accessibles autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m².

3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs des menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

4) CLÔTURES

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ~~ENERGIES~~ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture ou posés parallèlement à la couverture (même pente) avec le moins de surépaisseur possible.

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~8) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

9)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être ~~masqués~~protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Pour les autres bâtiments et le sous-secteur 1AU4a :

1) FORMES

- a) Toitures : les pignons à redans sont interdits. Ils doivent suivre la pente de toiture qui n'est pas imposée.
- b) Toitures terrasses autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.

2) MATÉRIAUX

- a) ~~de~~De façade :

Crépi ou en parements (pierre, bois...) de finition taloché.

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour les façades (briques, parpaings...), ne devront pas restés à nu.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments liés à l'activité artisanale (hangars, entrepôts...) qui pourront faire appel à d'autres matériaux (bac acier laqué, bois...) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site. La répartition de ces matériaux devra mettre en valeur la volumétrie des constructions.

- b) ~~de~~De toiture :

- en cas de toiture en pente : tuile canal rouge ou vieillie.

- Dans le cas de toitures terrasses ~~autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade. ~~Dans ce cas les toitures végétalisées sont autorisées.~~

3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs des menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

4) CLÔTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

~~a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

~~c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.~~

~~d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.~~

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ENERGIES RENOUVELABLES

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

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture ou posés parallèlement à la couverture (même pente) avec le moins de surépaisseur possible.

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~8) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~9) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués si nécessaire par une grille

de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 1AU4-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations autorisées dans la zone :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 lots, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 lots, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises commerciales et artisanales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des activités en place.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite .

ARTICLE 1AU4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU4-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 5 : Zone 1AU5

Zone 1AU5

CARACTERE DE LA ZONE 1AU5 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique à vocation commerciale, de bureaux, de services, pour les professions libérales, les activités sociales, médicales, médicosociales, paramédicales, activités spécialisées, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.

L'urbanisation de la zone 1AU5 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE 1AU5-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU5-2.
- Les campings, les caravanings.

- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ~~ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et~~ ceux mentionnés à l'article 1AU3-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Les piscines.
- Toute construction à usage d'habitation.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

ARTICLE 1AU5-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique à vocation commerciale, de bureaux, de services, pour les professions libérales, les activités sociales, médicales, médicosociales, paramédicales, activités spécialisées, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.

L'urbanisation de la zone 1AU5 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à usage commercial, de bureaux, de services, pour les professions libérales, les activités sociales, médicales, médicosociales, paramédicales, activités spécialisées, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, ~~murs antibruit...~~) ;
- Les installations et équipements publics ou de service public.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU5-3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ARTICLE 1AU5-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

Réseau d'assainissement :

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1AU5-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU5-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :

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

Ce recul est porté à 15 mètres de la RD12.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

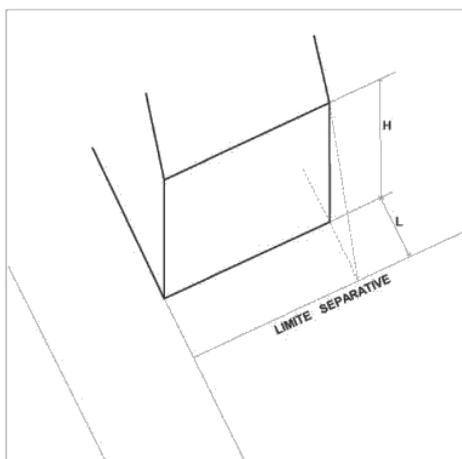
Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU5-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

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

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

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU5-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AU5-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU5-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) 12 mètres dans la zone 1AU5.

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE 1AU5-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

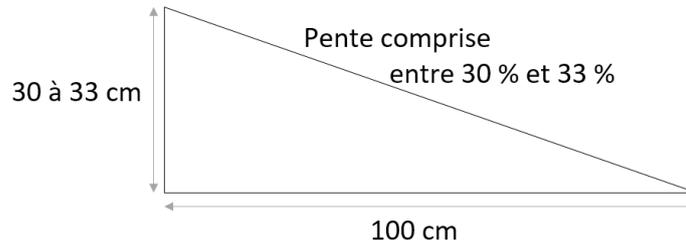
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

1) FORMES

a) Toitures en pente :

- ~~pourcentage~~ Pourcentage de la pente : 30 % à 33 % . Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;
- Toitures terrasses autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.
 - Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

- ~~de~~ De façade :

Les matériaux de façade dominants doivent être les maçonneries enduites et les bardages métalliques, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site. La répartition de ces matériaux devra mettre en valeur la volumétrie des constructions.

~~Dans le cas de crépi, celui-ci devra être finition très fin jeté ou taloché.~~

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour les façades (briques, parpaings...), ne devront pas restés à nu.

- ~~de~~ De toiture :

- en cas de toiture en pente : tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses ~~autorisées~~, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade, et être de préférence de couleur rouge tuile ou gris bleue en cas d'utilisation de bacs aciers ou de matériaux similaires. ~~Dans ce cas les toitures végétalisées sont autorisées.~~

- De menuiserie :

- Dans une même construction, toutes les menuiseries doivent être de matériaux ou de tonalités semblables (bois peint, alu naturel ou ton pastel, métal peint...).

d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m².

~~3)~~

4)3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs des menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

5)4) CLÔTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

~~a) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

6)5) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture ou posés parallèlement à la couverture (même pente) avec le moins de surépaisseur possible.

7)6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~8) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~9) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

~~10) 7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR~~

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être ~~masqués~~protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 1AU5-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir des aires de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) en adéquation avec les besoins des activités autorisées, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum), -ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises commerciales :

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

Pour les bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

Pour les restaurants :

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

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des activités en place.

En outre, un espace de stationnement réservé aux deux roues doit être aménagée et signalée (par exemple barres, arceaux, garde cycle sous abris...).

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU5-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU5-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 6 : Zone 2AU

Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de commerces, de services, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « débloqué » de chaque zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie de chaque secteur identifié au plan, et respectant les orientations particulières d'aménagement définies et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le présent projet de PLU prévoit plusieurs zones bloquées (2AU, 3AU) permettant un phasage dans le temps.

Néanmoins, les numéros des zones ne valent pas ordre chronologique.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est assujettie au remplissage à 70 % environ de la précédente zone AU.

La zone devra prévoir un minimum de logements sociaux par programme de logements.

Elle comprend le sous-secteur 2AUr constituant la frange urbaine et pouvant accueillir une partie de la rétention liée à l'urbanisation du secteur des Estanyols (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...). Pourront ainsi être autorisées les aménagements et équipements nécessaires liés à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...), ainsi que des aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est indissociable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUr.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- c) Dans le sous-secteur 2AUr, les interventions visant à traiter qualitativement la future frange urbaine dans ses différentes composantes : rétention des eaux pluviales (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...), aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 7 : Zone 3AU

Zone 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de commerces, de services, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « déblocage » de chaque zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie de chaque secteur identifié au plan, et respectant les orientations particulières d'aménagement définies et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le présent projet de PLU prévoit plusieurs zones bloquées (2AU, 3AU) permettant un phasage dans le temps.

Néanmoins, les numéros des zones ne valent pas ordre chronologique.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est assujettie au remplissage à 70 % environ de la précédente zone AU.

La zone 3AU devra prévoir un pourcentage minimum de logements sociaux par programme de logements.

Elle comprend le sous-secteur 3AUr constituant la frange urbaine et pouvant accueillir une partie de la rétention liée à l'urbanisation du secteur des Estanyols (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...). Pourront ainsi être autorisées les aménagements et équipements nécessaires liés à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...), ainsi que des aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est indissociable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 3AU-2.

ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- c) Dans le sous-secteur 3AUr, les interventions visant à traiter qualitativement la future frange urbaine dans ses différentes composantes : rétention des eaux pluviales (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...), aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 3AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 3AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 3AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 3AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 3AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 3AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 3AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Chapitre 8 : Zone 4AU

Zone 4AU

CARACTERE DE LA ZONE 4AU :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'équipements, de services, d'activités économiques, d'activités industrielles, d'activités de bureaux, de professions libérales, d'activités spécialisées, et tout autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.

L'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

~~Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.~~

Le « débloqué » de chaque zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie de chaque secteur identifié au plan, respectant les orientations particulières d'aménagement définies et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le numéro de la zone ne vaut pas ordre chronologique.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des espaces boisés à créer identifiés sur le plan de zonage réglementaire.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par le périmètre de protection rapprochée du forage F6 les Hourtoulanes.*

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

ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 4AU-2.

ARTICLE 4AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.

- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 4AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 4AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 4AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 4AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 4AU-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 4AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 4AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 4AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).

Chapitre 1 : Zone A

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE A :

Cette zone correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, en raison de la valeur agricole des terrains ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Cette zone comporte un sous-secteur :

- *Le sous-secteur Aa dans lequel les constructions à usage d'habitation sont interdites en raison de l'inondabilité de ce sous-secteur.*

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par les périmètres de protection éloigné de la station de pompage de Bompas, par les périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages F2 et F4 « Garrouffer » (cartographiés dans le Plan des servitudes d'utilité publique annexé au présent dossier de PLU). Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions de la servitude.*

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame grise sur le plan de zonage.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A-2.

En sus, pour le sous-secteur Aa, sont interdites toute construction, sauf les hangars agricoles dans les conditions de l'article A-2-II, ainsi que les serres, châssis ou tunnels liés exclusivement à la production agricole.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I. Pour la zone A :

1. Les habitations sous réserve :

- a) qu'ellesQu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- b) queQue le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles.
- c) qu'ellesQu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.

2. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus à condition qu'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

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

4. Les serres châssis et tunnels liés exclusivement à l'activité agricole sont autorisées dans l'ensemble du secteur A sous réserve du respect absolu des conditions de l'article A-4.

5. La surface minimum d'installation est fixée à :

- 35 ha pour la polyculture élevage
- 7 ha pour la culture légumière/maraîchère de plein champ
- 2.35 ha pour la culture maraîchère
- 1.10 ha pour la culture maraîchère sous abri plastique

- 0.50 ha pour la culture maraîchère sous serre vitrée chauffée
- 5 ha pour la culture fruitière irriguée (pêchers, kiwi, pommier intensif)
- 7 ha pour la culture fruitière irriguée (cerisier, poirier, abricotier, pommier de plein vent amandier)
- 11.70 ha pour la culture fruitière en sec (amandier, abricotier)
- 8.75 ha pour la vigne AOC
- 11.70 ha pour les autres vignes
- 1.20 ha pour les pépinières viticoles
- 1.75 ha pour les pépinières fruitières
- 0.90 ha pour les cultures florales sous serre vitrée chauffée
- 0.70 ha pour les cultures florales sous abri froid
- 1.20 ha pour les cultures florales de plein champ

6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.

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

II. Dans le secteur Aa :

Dans le secteur Aa sont uniquement autorisés les hangars agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant avec l'exploitation et que celle-ci représente au minimum l'équivalent d'une SMI sur le territoire communal. Leur surface de plancher ne pourra être inférieure à 30 m².

III. Pour l'ensemble de la zone A y compris le secteur Aa :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie et la protection contre les inondations.

Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements

- Nécessaires à la réalisation des opérations inscrites aux plans de zonage en emplacements réservés, ou connexe à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements...).

- Liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.
- En vue de l'entretien des ruisseaux, canaux d'irrigation.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes ~~à la circulation publiques~~ à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

Les accès directs sur la RD900 sont interdits.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectifs de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, après déclaration auprès de la Mairie.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
 - Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
 - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être

accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

Les aménagements à réaliser sont à la charge du propriétaire qui doit s'engager et réaliser effectivement les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements devront être absolument pris en compte et précisés lors du dépôt du dossier de permis de construire ou, selon le cas, de la déclaration de travaux.

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

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

Le nu des façades des ~~Les~~ constructions ~~doivent~~ doit être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer (100 mètres par rapport à l'autoroute A9 et à la RD900, 75 mètres de la RD 614).

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'emprise totale des agouilles du Cres, de la Basse et de la Llabanère.

Dans la partie longée par le canal Vernet Pia, l'implantation des clôtures se fera à 11 mètres du pied-droit de la rive droite. Sur le reste du tracé, elles seront implantées à 5 mètres de l'axe de la voie.

Le long de l'A9, la société des autoroutes du Sud de la France et les autres services routiers compétents seront consultés.

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

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

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Le long des cours d'eau, le recul est fixé après avis des services compétents.

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

Néant.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :
9 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

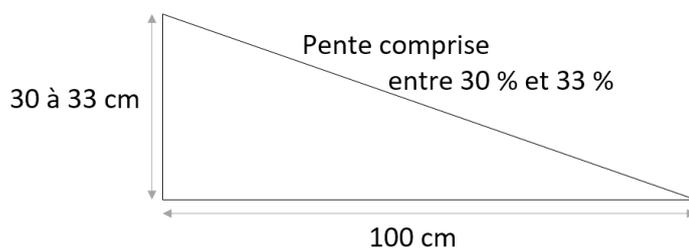
Dispositions spécifiques :

~~Pour les habitations, les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.~~

1) FORMES

a) Toiture

- ~~pourcentage~~ Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %



- orientation de la pente : le faitage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;

- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie : tels que conduits de fumée en applique sur les façades, bow-windows, chiens assis ou lucarne...sont interdits.

2) MATÉRIAUX

- a) de façade : crépis ~~rustique très fin jeté ou taloché~~ ou en parements (pierre, bois...).
- b) de toiture : tuile canal rouge uniquement
- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments autres que l'habitation liés à l'activité agricole (hangars, granges...) qui pourront faire appel à d'autres matériaux (bac acier laqué, bois...).

3) COULEURS

- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

4) CLÔTURES

- a) La hauteur totale des clôtures ~~en bordure des voies publiques ou privées~~ ne peut excéder 1,30 mètre ~~et sur les limites séparatives~~.
- b) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

8)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être ~~masqués~~protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).

Chapitre 1 : Zone N

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N :

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

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- *Un sous-secteur **Na** correspondant à l'autoroute et à l'aire de repos de Rivesaltes ;*
- *Un sous-secteur **Nl** destiné à accueillir des équipements de loisirs, culturels, socio culturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs ;*
- *Un sous-secteur **Np** délimitant des aires de stationnement (parkings) ;*
- *Un sous-secteur **Ns** correspondant à la station d'épuration.*
- *Un sous-secteur **Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.*

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame grise sur le plan de zonage.

1. Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en N-2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les parcs résidentiels de loisirs.
11. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.
12. De manière globale, toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

I. Pour l'ensemble de la zone N :

1. Les affouillements et exhaussements 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.
2. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs).
3. Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
4. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien des cours d'eau, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.
5. Dans tous les cas, les services spécialisés en matière de défense contre les eaux seront obligatoirement consultés.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.
7. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU et ceux nécessités par le bon fonctionnement de la Commune.
8. Les travaux, aménagements, installations et équipements légers liés à la valorisation des espaces publics (cheminements piétons, sanitaires...).

II. Dans le sous-secteur Na :

1. Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, exploitation, gestion et entretien du domaine public autoroutier dans le respect des prescriptions et textes.

III. Dans le sous-secteur NI :

1. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.
2. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liées à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur à la zone.
4. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...).
5. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.
6. Les aires de jeux, sportives, ludiques, parcours de santé...
7. Les aires de convivialité...
8. Les installations et constructions légères telles que sanitaires...

IV. Dans le sous-secteur Np :

1. Est autorisé le stationnement de véhicules, les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de parkings.
2. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.
3. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...).
5. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.

V. Dans le sous-secteur Ns :

1. Les équipements et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.

3. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...).
5. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.

VI. Dans le sous-secteur Nv :

1. Les équipements publics liés à la destination de la zone et nécessaires à la salubrité, l'hygiène, la sécurité et la vie sociale ou éducative.
2. Les campings, caravanages, caravanings.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes ~~à la circulation publiques~~ à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

Les accès directs sur la RD900 sont interdits.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectifs de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, après déclaration auprès de la Mairie.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
 - Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
 - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du code de la santé publique.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

Les aménagements à réaliser sont à la charge du propriétaire qui doit s'engager et réaliser effectivement les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements devront être absolument pris en compte et précisés lors du dépôt du dossier de permis de construire ou, selon le cas, de la déclaration préalable.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Le nu des façades des ~~Les~~ constructions ~~doivent~~ doit être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer (100 mètres par rapport à l'autoroute A9 et à la RD900, 75 mètres de la RD 614).

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Le long de l'A9, la société des autoroutes du Sud de la France et les autres services routiers compétents seront consultés.

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

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

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Le long des cours d'eau, le recul est fixé après avis des services compétents.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les secteurs Na, NI et Nv.

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

Néant.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages techniques publics, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres hors tout.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

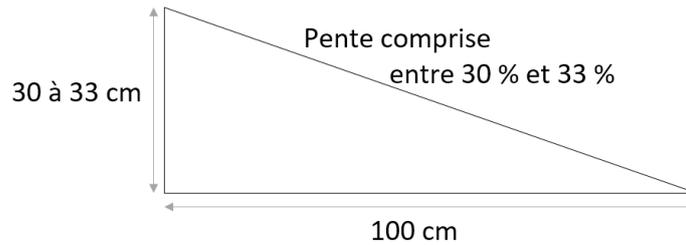
Dispositions spécifiques :

~~1) Pour les habitations, les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.~~

~~2)1) FORMES~~

a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 % à 33 %



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ;
 - Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.
- b) Ouvertures
- Tendances : verticale
- c) Les ouvrages en saillie : tels que conduits de fumée en applique sur les façades, bow-windows, chiens assis ou lucarne... sont interdits.

3)2) MATÉRIAUX

- a) de façade : crépis ou en parements (pierre, bois...) rustique très fin jeté ou taloché
- b) de toiture : tuile canal rouge uniquement

4)3) COULEURS

Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

5)4) CLÔTURES

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives. En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m
- b) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

6)5) ENERGIES ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

7)6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

~~8) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~9) Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~

10)7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.