



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°3

### COMMUNE DE ESTAGEL



## Règlement / Modification Simplifiée n°3

*PLU approuvé le 20/03/2013*

*Modification n°1 approuvée le 15/12/2016*

*Modification n°2 approuvée le 21/02/2019*

*Modification simplifiée n°3 approuvée par DCC le 27/06/2022*

## Pièce 4



## SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>  | <b>5</b>   |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>              | <b>11</b>  |
| CHAPITRE I – LA ZONE UA.....   | 13         |
| CHAPITRE II – LA ZONE UB.....  | 21         |
| CHAPITRE III – LA ZONE UE.....   | 29         |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU &amp; AUE).....</b> | <b>37</b>  |
| CHAPITRE I – LES ZONES AU.....   | 39         |
| LA ZONE 1AU.....   | 41         |
| LA ZONE 2AU.....   | 52         |
| LA ZONE 3AU.....   | 62         |
| LA ZONE 4AU.....   | 70         |
| CHAPITRE II – LES ZONES AUE.....   | 74         |
| LA ZONE 1AUE .....   | 76         |
| LA ZONE 2AUE .....   | 84         |
| LA ZONE 3AUE .....   | 92         |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....</b>              | <b>98</b>  |
| LA ZONE AGRICOLE (A) .....   | 100        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N).....</b>              | <b>108</b> |
| LA ZONE NATURELLE (N) .....  | 110        |
| <b>GLOSSAIRE.....</b>  | <b>118</b> |



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'ESTAGEL.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 LES REGLES DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME SE SUBSTITUENT A CELLES DES ARTICLES R.111-3.1, R.111-5 A R.111-13, R.111-14.1, R.111-16 A R.111-20, R.111-22 A R.111-24 DU CODE DE L'URBANISME.
- 2 DEMEURENT APPLICABLES LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.110, L.111-1-1, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15, R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME.
- 3 SONT ET DEMEURENT APPLICABLES, NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT, LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME SUIVANTS DANS LEUR REDACTION EN VIGUEUR AU MOMENT DE L'APPROBATION DU PLU :
  - Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).
  - Article L.111-9 : « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».
  - Article L.111-10 : « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».
  - Article L.421-6 : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

- Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »
- Une partie des dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme (RNU) visée aux article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à savoir les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publiques), R.111-3 (nuisances graves – bruit), R.111-4 (site ou de vestiges archéologiques), R.111-5 (accès et circulation des véhicules), R.111-14 (protection agriculture, espace naturel et sous-sol), R.111-15 (respect des contraintes d'environnement), R.111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel, historique).

#### **4 S'AJOUTENT OU SE SUBSTITUENT AUX REGLES PROPRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME,**

- a) Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier (liste et report sur un plan).
- b) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU.
- c) Les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée.
- d) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

#### **5 LA REGLE DE RECIPROCITE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE RURAL DOIT ETRE PRISE EN COMPTE :**

Article L.111-3 du Code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

#### **6 LES DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME,**

#### **7 LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.121-10 DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE,**

#### **8 LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT (S'IL Y A LIEU) :**

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les Droit de Préemption Urbain (DPU),
- Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
- Les Secteurs Sauvegardés,
- Les Périmètres de Résorption de l'Habitat Insalubre (PRHI),

- Les Périmètres de Restauration Immobilières (PRI),
- Les Plan de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (PPR),
- Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP),
- Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT),
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU),
- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
- Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB).

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

#### 1 LES ZONES URBAINES (U)

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- a) La zone dense agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice **UA** au plan ;
- b) La zone dense de construction en ordre discontinu repérée par l'indice **UB** au plan ; Elle comprend les secteurs **UBa**, **UBb**, **UBc**, **UBd** et **UBe** ;
- c) La zone correspondant à des activités économiques et des équipements le long de la RD117 repérée par l'indice **UE** au plan. Elle comprend le secteur **UEa**, correspondant à des activités existantes, et le secteur **UEb**, correspondant à la nouvelle station d'épuration des eaux usées.

#### 2 LES ZONES A URBANISER (AU) A VOCATION PRINCIPALE D' HABITAT

Il s'agit des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ou en cours d'urbanisation :

- a) La zone repérée par l'indice **1AU** au plan : destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel et des équipements nécessaires à leur fonctionnement. Elle comprend :
  - Le secteur **1AUa** correspond à un ensemble de terrains cernés par du bâti et desservi par les réseaux publics.
  - Le secteur **1AUb** correspond à une bande de terrains le long de la rue de Belfort.
  - Le secteur **1AUc** correspond à des terrains situés entre le cimetière et le secteur de *Las Toumbes*. Celui-ci est concerné par un ruissellement pluvial susceptible d'inonder les terrains à l'aval, et comporte des règles spécifiques. L'urbanisation de ce secteur est liée à la maîtrise du ruissellement pluvial par la création de dispositif(s) de rétention (bassin de rétention,...).
  - Le secteur **1AUd** correspond à des terrains situés le long de la RD612, à proximité du secteur de *Las Toumbes*.
  - Le secteur **1AUe** correspond à une dent creuse le long du chemin de l'Agouille.
  - Le secteur **1AUf** au lieu-dit Las Toumbes.
- b) La zone repérée par l'indice **2AU** au plan : destinée à être équipée à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « *Chemin de l'Agouille* » créée par délibération du

15/11/2007) à vocation principale d'habitat, incluant notamment des espaces verts et de loisirs et des bassins de rétention hydraulique. Elle comprend les secteurs **2AUa**, **2AUb** et **2AUc** suivant la typologie d'habitat.

- c) La zone repérée par l'indice **3AU** au plan : destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation réservée à des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend :
- Le secteur **3AUa** : ce secteur est destiné à la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment une caserne de pompiers ;
  - Les secteurs **3AUb** : ces secteurs sont destinés à la réalisation de parcs de stationnement ;
  - Le secteur **3AUc** : ce secteur est destiné à l'extension du cimetière ;
  - Le secteur **3AUd** : ce secteur est destiné à la création d'espaces verts et d'aménagements hydrauliques le long du ravin du Fournalau (dispositifs de rétention des eaux pluviales).
- d) La zone repérée par l'indice **4AU** au plan : zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée. A vocation essentiellement résidentielle, elle est destinée à satisfaire à terme les besoins en terrains urbanisables.

### **3 LES ZONES A URBANISER (AUE) A VOCATION PRINCIPALE D' ACTIVITES ECONOMIQUES ET D' EQUIPEMENTS**

- a) La zone repérée par l'indice **1AUE** au plan : zone mixte composée d'habitations et de bâtiments liés à des activités, au caractère aéré, et partiellement urbanisée. Les constructions sont en assainissement non collectif (autonome).
- b) La zone repérée par l'indice **2AUE** au plan : zone à usage d'activités artisanales et viticoles. Les constructions sont en assainissement non collectif (autonome). Cette zone est partiellement urbanisée et occupée par plusieurs caves.
- c) La zone repérée par l'indice **3AUE** au plan : Sa vocation principale sera l'activité de type économique, commercial, et artisanal. Cette zone est destinée à être urbanisée ultérieurement.

### **4 LES ZONES AGRICOLES (A)**

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs **Ah** correspondant à des constructions non agricoles isolées.

### **5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Il s'agit des 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 :

- Le secteur **Na** correspond au site archéologique et ses abords situés au lieu-dit de *Las Toumbes*, le long de la route départementale n°612.
- Le secteur **Nb** correspond à la Chapelle Saint-Vincent et ses abords immédiats.
- Les secteurs **Nc** correspondent aux carrières situés dans le massif des Barrencs.



- Les secteurs **Nh** correspondent à des constructions isolées.

En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (*article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme*). Une liste des emplacements réservés et les personnes publiques bénéficiaires est annexée au PLU.

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

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

#### **ARTICLE 5 : TRAVAUX SUR IMMEUBLE NON CONFORME**

---

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

#### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

---

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

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

#### **ARTICLE 7 – LES CLOTURES**

---

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

#### **ARTICLE 8 – IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

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

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

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

## **ARTICLE 9 – LES DEFRICHEMENTS ET LES COUPES**

---

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

Les défrichements sont soumis à une autorisation préalable, dans les espaces boisés non classés, en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**



## CHAPITRE I – LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée au caractère ancien et édifiée de manière générale en ordre continu, et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Cette zone à vocation principale d'habitat, regroupe également des fonctions de services et d'activités commerciales.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

---

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1 – UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagement dans le lit des cours d'eau et ravins, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé de services compétents.
2. Les lotissements industriels et les constructions à vocation industrielle.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article 2.
4. Les dépôts de véhicules,
5. Les garages collectifs de caravanes,
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés,
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 2 – UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
  - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
  - c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
  - d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

---

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

#### 1 ACCES

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

#### 2 VOIRIE

- a) 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.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 4 – UA : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **3 Eaux Pluviales**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **ARTICLE 5 – UA : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

## **ARTICLE 6 – UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 1. Les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques. Cependant, des règles d'implantation différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - En cas de constructions sur les terrains attenants : à la moyenne de l'alignement de ces constructions ;
  - En cas de construction sur un seul terrain attenant : à l'alignement de cette construction.
  - Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 mètres.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 7 – UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :
  - a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
  - b) La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
    - Le terrain voisin n'est pas construit.
    - Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).

2. Au-delà de la bande des 15 mètres : si la construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point d'une construction ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).
3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur, 3,50 m de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres.

#### **ARTICLE 8 – UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

#### **ARTICLE 9 – UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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



## **ARTICLE 10 – UA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR**

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

### **2 HAUTEUR RELATIVE**

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points (  $H < 3/2 L$  ).
- b) 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.
- c) 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.
- d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
- e) 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**

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 13,5 mètres.
- b) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE 11 – UA : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- b) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- c) 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....

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

## **2 FAÇADES**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

## **3 COUVERTURES**

- a) Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires). Les équipements publics pourront être intégralement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
- b) Leurs pentes sont de 30 à 33%.
- c) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

## **4 TERRASSES**

- a) Les toitures terrasses partielles sont autorisées, à la condition d'être accessibles et sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

## **5 OUVERTURES ET PERCEMENTS**

Ils doivent être à tendance verticale.

## **6 CLOTURES**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

## **7 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

# **ARTICLE 12 – UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

## **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.
- c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.

## **2 IL DOIT ETRE AMENAGE**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

---

**ARTICLE 13 – UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 14 – UA : COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL**

---

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

## CHAPITRE II – LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de densité moyenne.

Dans cette zone, la mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements publics,... doit être maintenue, développée ou créée.

### Division en secteurs :

La zone **UB** comprend :

- Un secteur **UBa**, correspondant à un tissu bâti plus aéré ;
- Un secteur **UBb**, accueillant des équipements collectifs : le collège, le groupe scolaire, et le terrain de sports.
- Des secteurs **UBc**, correspondant à une urbanisation récente avec des règles spécifiques (stationnement notamment).
- Un secteur **UBd**, correspondant à une urbanisation récente avec des règles spécifiques (stationnement notamment).
- Un secteur **UBe**, correspondant à une urbanisation récente avec des règles spécifiques (hauteur notamment).

---

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 – UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à vocation industrielle.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE 2 – UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
  - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
  - c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
  - d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

---

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

#### **1 ACCES**

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc ...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

#### **2 VOIRIE**

- a) 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.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

---

### **ARTICLE 4 – UB : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

#### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

## **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

## **3 EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **4 RESEAUX DIVERS**

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

### **ARTICLE 5 – UB : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

### **ARTICLE 6 – UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères. Toutefois, pour les constructions existantes non implantées au reculement imposé, l'aménagement et l'extension dans le prolongement de cette construction est admis.
- 2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie :
  - a) Lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées : la nouvelle construction pourra alors s'implanter soit au même alignement que l'une des constructions soit à la moyenne des alignements des constructions voisines.
  - b) Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 mètres.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Toute construction devra respecter un recul de 6,00 m. minimum par rapport au sommet de la berge du ravin du Fournalau.

#### **ARTICLE 7 – UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, à la condition d'être de hauteur égale.
3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur et de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 8 – UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

1. Deux constructions à vocation d'habitat 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 façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 – UB : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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



## ARTICLE 10 – UB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 1 DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### 3 HAUTEUR ABSOLUE

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

- 9 mètres dans les secteurs **UB**, **UBa**, **UBc** et **UBd**.
- 13 mètres dans le secteur **UBb**.
- 6 mètres dans le secteur **UBe**.

## ARTICLE 11 – UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 1 GENERALITES

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- b) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- c) 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....
- d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### 2 FAÇADES

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

### **3 COUVERTURES ET TERRASSES**

a) Pour les habitations :

- Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.

b) Pour autres bâtiments :

- Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
- Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.

c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

- d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

### **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS**

Ils doivent être à tendance verticale.

### **5 CLOTURES**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

### **6 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

## **ARTICLE 12 – UB : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.

- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- c) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

## **2 IL DOIT ETRE AMENAGE**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Dans la zone **UB**, les secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc** : Une place de stationnement ou de garage par logement.
  - Dans les secteurs **UBc** : Pour les opérations groupées, il sera prévu en plus une place de stationnement pour deux logements.
  - Dans le secteur **UBd** : deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative et une place de stationnement pour deux logements pour les visiteurs en ce qui concerne les opérations groupées comprenant plus de cinq logements (individuels ou collectifs).
  - Il est rappelé que suivant la législation en vigueur, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13 – UB : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

---

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 14 – UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

1. Le C.O.S. applicable à la zone **UB** est fixé à 0,50.
2. Le C.O.S. applicable dans le secteur **UBa** est fixé à 0,40.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur **UBb**. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.
4. Le C.O.S. applicable aux secteurs **UBc**, **UBd** et **UBe** est fixé à 0,30.
5. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
6. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents ;
7. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

## CHAPITRE III – LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements.

### DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Elle comprend deux secteurs situés le long de la RD117 :

- Le secteur **UEa** : correspond à des activités existantes ;
- Le secteur **UEb** : correspond à la nouvelle station d'épuration des eaux usées.

---

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1 – UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

1. Les constructions à vocation d'habitat, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
2. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, agricole.
3. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socioculturels.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 2 – UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 2 suivant et à l'article 1,
2. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) Les habitations, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires pour assurer le gardiennage et la surveillance des installations admises dans la zone. Celles-ci devront être intégrées ou accolées à l'assiette des bâtiments auxquels elles sont liées et ne pourront excéder une surface de 80m<sup>2</sup>. Dans le cadre d'une cession l'habitation ne pourra être dissociée du bâtiment d'activités.

- b) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement existantes sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sols visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

---

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

#### **1 ACCES**

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc ...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis du service gestionnaire de la voirie départementale.

#### **2 VOIRIE**

- a) 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.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.  
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE 4 – UE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

#### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

## **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

## **3 EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## **4 RESEAUX DIVERS**

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

### **ARTICLE 5 – UE : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

### **ARTICLE 6 – UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de la RD117 et à 5 mètres des autres voies publiques.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 7 – UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 8 – UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE 9 – UE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

## **ARTICLE 10 – UE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 HAUTEUR ABSOLUE**

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 9 mètres.
- b) Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 11 – UE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.



- b) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains,...
- c) 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,...
- d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **2 FAÇADES**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

## **3 COUVERTURES ET TERRASSES**

- a) Pour les habitations :
  - Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
  - Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Pour autres bâtiments :
  - Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
  - Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.
- c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

## **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS**

Néant.

## **5 CLOTURES**

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- c) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

## **6 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

# **ARTICLE 12 – UE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

## **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

## **2 IL DOIT ETRE AMENAGE**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire: une place de stationnement ou de garage pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher. Au-delà de 100m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier.

# **ARTICLE 13 – UE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- 1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
- 2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 14 – UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S applicable à la zone **UE** est fixé à 0,30. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU & AUE)**



## CHAPITRE I – LES ZONES AU





## LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone **1AU** est destinée principalement à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

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

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

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

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

### DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **1AU** est divisée en secteurs :

- Le secteur **1AUa** correspond à un ensemble de terrains cernés par du bâti et desservi par les réseaux publics, situés à proximité du cimetière.
- Le secteur **1AUb** correspond à une bande de terrains le long de la rue de Belfort. Le secteur **1AUc** correspond à des terrains situés entre le cimetière et le secteur de *Las Toumbes*. Celui-ci est concerné par un ruissellement pluvial susceptible d'inonder les terrains à l'aval, et comporte des règles spécifiques. L'urbanisation de ce secteur est liée à la maîtrise du ruissellement pluvial par la création de dispositif(s) de rétention (bassin de rétention,...).
- Le secteur **1AUd** correspond à des terrains situés le long de la RD612, à proximité du secteur de *Las Toumbes*. Urbanisation conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur **1AUe** correspond à une dent creuse le long du chemin de l'Agouille.
- Le secteur **1AUf** au lieu-dit de *las Toumbes*
- L'urbanisation des secteurs **1AUb**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUf** est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

---

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

---

---

### ARTICLE 1 – 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à vocation industrielle.
2. Les constructions à vocation agricole, hors cas prévu à l'article 2.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
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.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

---

### ARTICLE 2 – 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
  2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
  3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :  
*Rappel : Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.*
- a) Dans l'ensemble de la zone **1AU**, y compris les secteurs **1AUa**, **1AUb**, **1AUc**, **1AUd**, et **1AUe** :
- La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
  - Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne

compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- b) L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les principes d'organisation et les équipements mentionnés dans les **orientations d'aménagement et de programmation du PLU**.
- c) Dans le secteur **1AUa** : L'aménagement **des constructions** à vocation **résidentielles et des équipements et constructions d'intérêt public et collectif** devront être conformes aux principes mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- d) Dans les secteurs **1AUb, 1AUc, 1AUd, et 1AUf** : pour les opérations de construction (opération groupées ou lotissement) de plus de 10 logements, il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (L.123-2 b) du CU).
- e) Dans le secteur **1AUe**, les constructions à vocation agricole sont autorisées.
- f) Dans les secteurs **1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf** : l'urbanisation est conditionnée à la réalisation **d'une seule opération d'ensemble sur la totalité du secteur**.
- g) Dans le secteur **1AUc** : l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de dispositif(s) de rétention des eaux pluviales (bassin de rétention ou rétention à la parcelle) pour réduire le ruissellement pluvial en aval de la zone.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

#### 1 ACCES

- a) 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 voisins.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2 VOIRIE

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 4 – 1AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

### **3 Eaux Pluviales**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### **4 RESEAUX DIVERS**

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

## **ARTICLE 5 – 1AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

## **ARTICLE 6 – 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 1. Dans la zone **1AU** et les secteurs **1AUa**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUe**, **1AUf** : les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques

existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, et pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas, loggias...), cette distance est ramenée à 2,50 m. Cette distance est portée à 15 mètres de l'alignement des routes départementales. Elle est réduite à 8 mètres dans le secteur 1AUd.

2. Dans le secteur **1AUb** : les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres, et pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas...), cette distance est ramenée à 2,00 m.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
4. Toutefois, afin d'améliorer leur composition générale, cette distance peut être ramenée à 3 mètres le long des voies internes lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble. Avec cependant, la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement lorsque celui-ci se fait sur le côté Sud d'une voie orientée selon un axe Ouest-Est. Quelque soit le parti d'aménagement choisi, il devra dans tous les cas respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules mentionnées dans l'article 12 suivant.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 mètres.
6. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 7 – 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la 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 ( $L > H/2$ ).
2. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 3 mètres lors de la création d'opération d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, à la condition d'être de hauteur égale.
4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres.
6. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 8 – 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Deux constructions à vocation d'habitat 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 façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE 9 – 1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
2. Pour l'application du coefficient d'emprise au sol, l'emprise au sol des constructions est calculée au niveau du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 10 – 1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 HAUTEUR ABSOLUE**

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :
  - 9,00 m dans les secteurs **1AUb**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUe**, **1AUf**.  
Cette hauteur peut être portée à 12,00m dans le secteur **1AUd** pour les constructions comprenant des logements locatifs sociaux.
  - 13,00 m dans les secteurs **1AUa** et **1AUb**, limitée à un rez-de-chaussée et deux niveaux (R+2)
- b) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation (*Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – servitude PM1*) : un dépassement de hauteur de la construction sera admis, correspondant à la hauteur imposée de mise hors d'eau des planchers habitables.
- c) A l'exclusion de l'alinéa précédent, aucune construction ne peut dépasser les hauteurs imposées mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains au relief très tourmenté.

## **ARTICLE 11 – 1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- b) L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- c) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- d) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- e) 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....
- f) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2 FAÇADES :**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

### **3 COUVERTURES ET TERRASSES :**

- a) Pour les habitations :
  - Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
  - Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le

traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.

b) Pour autres bâtiments :

- Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
- Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.

c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

#### **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS :**

Ils doivent être à tendance verticale ou horizontale.

#### **5 CLOTURES :**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

#### **6 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

### **ARTICLE 12 – 1AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- c) Il est rappelé que suivant la législation en vigueur, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

#### **2 IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.



- Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de cinq logements (individuels ou collectifs) : il sera exigé en supplément une place de stationnement visiteur pour deux logements.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire :  
Une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 13 – 1AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.
3. Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4. Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment).

Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Lorsque les caractéristiques du terrain le permettent, l'infiltration doit être privilégiée.

Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir a minima 15% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

---

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE 14 – 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

1. Le COS applicable aux secteurs **1AUa**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUe**, **1AUf** est fixé à **0,50**.
2. Dans le secteur **1AUb**, il n'est pas de fixé de COS. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents
3. Dans la totalité de la zone **1AU**, il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
4. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.



## LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est destinée à être équipée à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Chemin de l'Agouille » créée par délibération du 15/11/2007)** à vocation principale d'habitat individuel, incluant notamment des espaces verts et de loisirs et des bassins de rétention hydraulique.

### DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **2AU** comprend trois secteurs :

- Le secteur **2AUa** est destiné à des logements sociaux qui pourront être réalisés en individuels groupés verticaux, sous la forme d'habitat intermédiaire, dont les logements sont dotés d'entrées individuelles et ne comportent aucune partie commune.
- Le secteur **2AUb** est destiné à des logements sociaux individuels groupés horizontaux.
- Le secteur **2AUc** est destiné à des habitations individuelles.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

Les constructions, installations, aménagements sont soumis aux dispositions du plan de prévention des risques « inondation » de la commune d'Estagel (Zones 9.1 et 10.3) approuvé le 25 août 2004.

---

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 – 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles mentionnées à l'article 2.
3. Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
5. 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.

6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
8. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

## **ARTICLE 2 – 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :**

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes par secteur :
  - Le secteur **2AUa** est destiné à des logements sociaux qui pourront être réalisés en individuels groupés verticaux, sous la forme d'habitat intermédiaire, dont les logements sont dotés d'entrées individuelles et ne comportent aucune partie commune.
  - Le secteur **2AUb** est destiné à des logements sociaux individuels groupés horizontaux.
  - Le secteur **2AUc** est destiné à des habitations individuelles.
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
  - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), 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, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - c) Les constructions envisagées dans la zone **2AU** et les secteurs **2AUa**, **2AUb** et **2AUc**, font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

---

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 – 2AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 ACCES**

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

## **2 VOIRIE**

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.
- b) Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Les voies nouvelles carrossables (*définies dans le dossier de création de la ZAC Chemin de l'Agouille*) doivent satisfaire aux dispositions suivantes :
- voies secondaires de circulation : 10 mètres de largeur minimum.
  - voie tertiaire de circulation : 6,50 mètres de largeur minimum. (*Section AB repérée sur le plan page 60*).

## **ARTICLE 4 – 2AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

### **1 RESEAUX HUMIDES**

- a) Alimentation en eau potable
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.
- b) 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 usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé.
  - Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- c) Eaux pluviales
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
  - Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

## **2 RESEAUX SECS (ECLAIRAGE, ELECTRICITE, TELEPHONE..).**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE 5 – 2AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

### **ARTICLE 6 – 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Dans la zone 2AU, à l'exclusion des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 2,50 m pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas, loggias...).
2. Dans le secteur **2AUa** et **2AUc** :  
Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies, et à 5 mètres minimum de l'alignement du mail piétonnier.
3. Dans le secteur **2AUb** :  
Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance comprise entre 5 et 8 mètres, et à une distance minimale de 8 mètres en arrière de l'alignement du mail piétonnier.
4. Dans les secteurs **2AUa**, **2AUb** et **2AUc**, les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façades, oriels, éléments de superstructures liés à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80m de profondeur.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
6. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 mètres.
7. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux postes de relevage de transformation HT/BT.

### **ARTICLE 7 – 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. S'il n'est pas implanté sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/2$ ).

2. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.
3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres.
4. Les postes de transformation HT/BT doivent s'implanter à une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. Dans les secteurs **2AUa, 2AUb et 2AUc**, les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façades, oriels, éléments de superstructures liés à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80m de profondeur.

#### **ARTICLE 8 – 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Deux constructions à vocation d'habitat 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 façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs **2AUa et 2AUb** la distance entre deux constructions est de 5 mètres minimum.

#### **ARTICLE 9 – 2AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

1. Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) applicable en zone 10.3 du plan de prévention des risques « inondation » d'Estagel est 0,20.
2. Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) applicable en zone 9.1 du plan de prévention des risques « inondation » d'Estagel est 0,30.

#### **ARTICLE 10 – 2AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 9,50 mètres.

Rappe! : Les hauteurs de mise hors d'eau imposées<sup>1</sup> par le règlement du plan de prévention des risques inondation sont les suivantes :

---

<sup>1</sup> Sauf révision ou modification du règlement du PPR.



| <b>Zonage PPR</b> | <b><i>Hauteur de mise hors d'eau des planchers habitables</i></b> |
|-------------------|---|
| Zone 9.1          | + 1,20 m par rapport au terrain naturel                           |
| Zone 10.3         | + 0,80 m par rapport au terrain naturel                           |

## **ARTICLE 11 – 2AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 GENERALITES :**

- a) L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- c) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- d) Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....
- e) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2 FAÇADES**

- a) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.
- b) Sont interdits :
  - les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...
- c) Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.
- d) Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

### **3 TOITURES**

- a) Les toitures pentées seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires). Les équipements publics pourront être intégralement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).

- b) Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 33%.
- c) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.
- d) Les toitures en verre partielles et les toitures terrasses partielles sont autorisées.
- e) Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- f) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- g) Pour les constructions autres que l'habitation : les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.

#### **4 ENSEIGNES**

Néant.

#### **5 MENUISERIES**

Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

#### **6 CLOTURES**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Rappel : Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à déclaration préalable. C'est le cas de celles qui seront construites dans une partie de la zone **2AU**.
- c) Sur les limites longeant les voies et sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : Seuls sont autorisés les grillages à maille rectangulaire horizontale plastifiée vert, d'une hauteur ne pouvant excéder 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et dont la partie pleine ne doit pas excéder 0,25 m de haut.

#### **7 PORTAILS - PORTILLONS**

Les portails et les portillons seront couleur bois et ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

#### **8 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

### **ARTICLE 12 – 2AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

#### **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

- c) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

## **2 IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :  
Deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative, et une place de stationnement visiteurs pour deux logements.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire :  
Une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- d) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 13 – 2AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts, espaces piétonniers et les aires de stationnement), hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement.
3. Les bassins de rétention seront accessibles aux piétons, et traités en espaces plantés d'arbres et en aire de loisirs.
4. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au regard du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

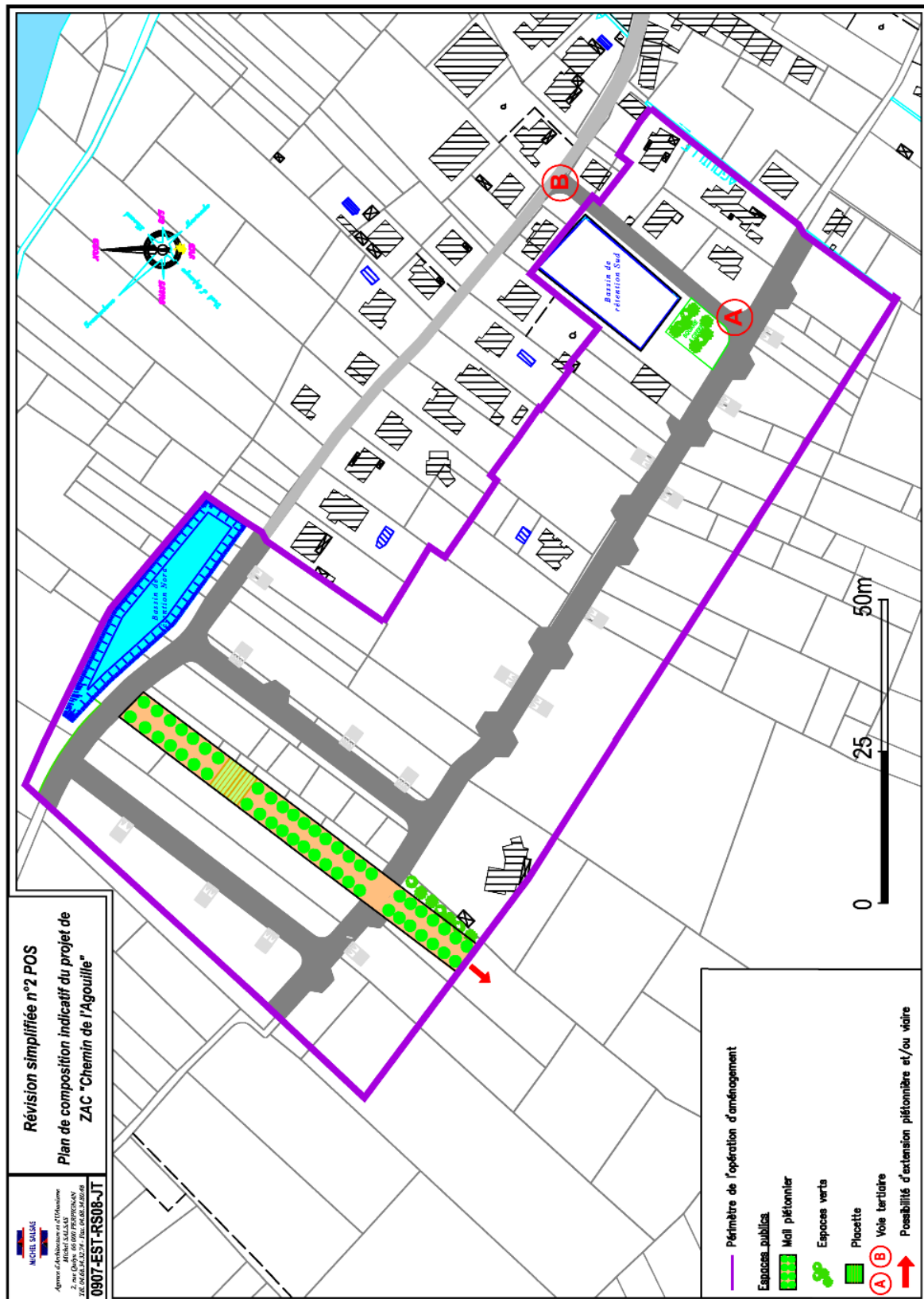
---

### **ARTICLE 14 – 2AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

La surface de plancher est de 14 000 m<sup>2</sup> répartie sur la totalité de la zone.

Illustration 1 : PLAN INDICATIF DE LA ZAC CHEMIN DE L'AGUILLE  
Localisation de la voie tertiaire (A – B)





## LA ZONE 3AU

### CARACTERE DE LA ZONE 3AU

La zone **3AU** est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation destinée à des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la création d'espaces verts et d'aménagements hydrauliques.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Chaque opération d'aménagement devra garantir la cohérence de l'aménagement, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé.

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

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

### DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **3AU** est divisée en secteurs :

- Le secteur **3AUa** : ce secteur est destiné à la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif, comprenant notamment une caserne de pompiers ;
- Les secteurs **3AUb** : ces secteurs sont destinés à la réalisation de parcs de stationnement et d'espaces verts ;
- Le secteur **3AUc** : ce secteur est destiné à l'extension du cimetière ;
- Le secteur **3AUd** : ce secteur est destiné à la création d'espaces verts et d'aménagements hydrauliques le long du ravin du Fournalau (dispositifs de rétention des eaux pluviales).

---

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 – 3AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, agricole, d'habitat, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôts, hors cas prévu à l'article 2.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, hors cas prévu à l'article 2.
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
5. 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.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ARTICLE 2 – 3AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) Dans la zone **3AU** et les secteurs **3AUa**, **3AUb**, **3AUc** et **3AUd** :
    - Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
  - b) Dans le secteur **3AUa** :
    - Les bureaux, les entrepôts et les parcs de stationnement de véhicules liés au fonctionnement des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés dans la zone.
  - c) Dans les secteurs **3AUb** :
    - Les parcs de stationnement et les espaces verts.
  - d) Dans le secteur **3AUc** :
    - L'extension du cimetière.
  - e) Dans le secteur **3AUd** :
    - Les aménagements, les affouillements et les exhaussements de sol destinés aux espaces verts et les aménagements hydrauliques le long du ravin du Fournalau (dispositifs de rétention des eaux pluviales).

---

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

#### 1 ACCES

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2 VOIRIE

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE 4 – 3AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

---

#### 1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

#### 2 ASSAINISSEMENT

- a) Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- b) Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'arrêté du 6 mai 1996/article R2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le SPANC66 (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009-mission de contrôle). Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- c) Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.



### **3 EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### **4 RESEAUX DIVERS**

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

## **ARTICLE 5 – 3AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

## **ARTICLE 6 – 3AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 2,50 m pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas...). Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
- 2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 7 – 3AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- 1. S'il n'est pas implanté en limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la 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 ( $L > H/2$ ).
- 2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 8 – 3AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

## **ARTICLE 9 – 3AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **ARTICLE 10 – 3AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR :**

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

### **2 HAUTEUR ABSOLUE**

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout : 12 mètres.
- b) Aucune construction ne peut dépasser les hauteurs imposées mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains au relief très tourmenté.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

## **ARTICLE 11 – 3AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- b) L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- c) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- d) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- e) 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....
- f) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche

relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **2 FAÇADES :**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

## **3 TOITURES :**

- a) Les pentes des toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 33%.
- b) Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve qu'en cas de toiture pentée, ils suivent l'inclinaison de celle-ci, et sous la réserve complémentaire suivante : qu'ils soient des éléments de composition architecturale du bâtiment et non des dispositifs techniques rapportés.

## **4 CLOTURES :**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

## **5 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

## **ARTICLE 12 – 3AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

- 1. Lors de toute opération de construction, d'extension et de création de surface de plancher, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 2. Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

---

**ARTICLE 13 – 3AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 14 – 3AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



## LA ZONE 4AU

### **CARACTERE DE LA ZONE 4AU**

La zone **4AU** est une zone à vocation résidentielle, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.

L'ouverture à l'urbanisation interviendra à moyen terme par adaptation du Plan Local d'Urbanisme et sera conditionnée à la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble et d'une orientation d'aménagement et de programmation qui devra prendre en compte le risque incendie.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 – 4AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **ARTICLE 2 – 4AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**
  - a) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...) ;
  - b) Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques ou publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, transformateurs....) ;
  - c) Pour les bâtiments d'activités artisanales ou agricoles existants dans la zone à la date d'approbation du PLU : aménagement, restauration, extension dans la limite de 30% de l'emprise bâtie, reconstruction après sinistre.
2. **Si le niveau des équipements le permet et sous réserve que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone :** les constructions, agrandissements aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 – 4AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

**ARTICLE 4 – 4AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

Néant.

**ARTICLE 5 – 4AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Néant.

**ARTICLE 6 – 4AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Néant.

**ARTICLE 7 – 4AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Néant.

**ARTICLE 8 – 4AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

**ARTICLE 9 – 4AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

**ARTICLE 10 – 4AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant.

**ARTICLE 11 – 4AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Néant.

**ARTICLE 12 – 4AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Néant.

**ARTICLE 13 – 4AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Néant.

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 – 4AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant.





## CHAPITRE II – LES ZONES AUE



## LA ZONE 1AUE

### CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

Il s'agit d'une zone mixte composée d'habitations et de bâtiments liés à des activités, au caractère aéré, et partiellement urbanisée. Les constructions sont en assainissement non collectif (autonome).

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

Située sur les Monts d'Estagel, cette zone devra conserver un caractère aéré résultant des contraintes paysagères et d'assainissement autonome. Une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> est ainsi nécessaire pour devenir constructible.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

---

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1 – 1AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagement dans le lit des cours d'eau et ravins, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
2. Les constructions à vocation d'habitat, hors cas prévu à l'article 2.
3. Les constructions à vocation d'activités industrielles, d'hébergements hôteliers, agricoles ou forestières.
4. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
5. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socioculturels.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
7. Les dépôts de véhicules.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
10. Les habitations légères de loisirs et l'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

11. Les villages de vacances.
12. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
13. Les nouvelles activités économiques sont interdites.

## **ARTICLE 2 – 1AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :**

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) Les constructions à vocation d'habitat destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance,... des établissements autorisés dans le secteur.
  - b) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
  - c) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
  - d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

---

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 – 1AUE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 ACCES**

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### **2 VOIRIE**

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.  
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 4 – 1AUE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- b) En l'absence de connexion au réseau public d'assainissement, toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la SPANC66 (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

### **3 EAUX PLUVIALES**

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

### **4 RESEAUX DIVERS**

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

## **ARTICLE 5 – 1AUE : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

## **ARTICLE 6 – 1AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres (y compris RD 117). Elle est également portée à 15 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères. Toutefois, pour les constructions existantes non implantées au reculement imposé, l'aménagement et l'extension dans le prolongement de cette construction sont admis.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Les nouvelles constructions pourront alors s'implanter :
  - En cas de constructions sur les terrains attenants : à la moyenne de l'alignement de ces constructions ;
  - En cas de construction sur un seul terrain attenant : à l'alignement de cette construction.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 7 – 1AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 8 – 1AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE 9 – 1AUE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **ARTICLE 10 – 1AUE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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**

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 9 mètres.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## **ARTICLE 11 – 1AUE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- c) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- d) Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....
- e) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2 FAÇADES :**



- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

### **3 COUVERTURES ET TERRASSES :**

- a) Pour les habitations :
  - Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
  - Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Pour autres bâtiments :
  - Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
  - Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.
- c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

### **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS :**

Ils doivent être à tendance verticale

### **5 CLOTURES :**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

### **6 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

## **ARTICLE 12 – 1AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

### **2 IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à vocation artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- c) Pour les constructions à usage de bureaux et de services du secteur tertiaire :  
Une place de stationnement ou de garage pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 13 – 1AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- 1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.
- 2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.
- 3. Les abords des constructions et des voies privées y donnant accès doivent être maintenus en état débroussaillé en raison du risque de feux de forêt (*Arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels*).

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 14 – 1AUE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le C.O.S applicable est fixé à 0,40.

## LA ZONE 2AUE

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AUE**

Il s'agit d'une zone à usage d'activités artisanales et viticoles. Les constructions sont en assainissement non collectif (autonome). Cette zone est partiellement urbanisée et occupée par plusieurs caves.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude PM1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 – 2AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des cours d'eau et ravins, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
2. Les constructions à vocation d'habitat, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
3. Les constructions à vocation d'hébergements hôteliers.
4. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socioculturels.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
6. Les dépôts de véhicules.
7. Les habitations légères de loisirs et l'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
10. Les villages de vacances.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 2 – 2AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :**

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) Les habitations, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires pour assurer le gardiennage et la surveillance des installations admises dans la zone. Celles-ci devront être intégrées aux bâtiments d'activités et leur emprise maximale ne dépassera pas 80m².
  - b) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
  - c) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur implantation serait contraire à l'objectif même de leur installation.
  - d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

---

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 3 – 2AUE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 ACCES**

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

#### **2 VOIRIE**

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 4 – 2AUE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **2 ASSAINISSEMENT**

- a) En l'absence de connexion au réseau public d'assainissement, toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la SPANC66 (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).
- b) Il est rappelé que les caves viticoles doivent assurer l'épuration de leurs effluents, en conformité avec la réglementation en vigueur, et qu'aucun rejet direct dans l'Agly ne sera autorisé.

### **3 Eaux Pluviales**

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

### **4 RESEAUX DIVERS**

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

## **ARTICLE 5 – 2AUE : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Afin d'être constructible, tout terrain devra respecter les règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire départemental.

## **ARTICLE 6 – 2AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

Cette distance est portée à 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

Elle est également portée à 15 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Les nouvelles constructions pourront alors s'implanter :
  - En cas de constructions sur les terrains attenants : à la moyenne de l'alignement de ces constructions ;
  - En cas de construction sur un seul terrain attenant : à l'alignement de cette construction.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 7 – 2AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 8 – 2AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

## **ARTICLE 9 – 2AUE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **ARTICLE 10 – 2AUE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 13 mètres.

## **ARTICLE 11 – 2AUE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- c) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- d) Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....
- e) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2 FAÇADES :**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.



### **3 COUVERTURES :**

#### **a) Pour les habitations :**

- Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.

#### **b) Pour autres bâtiments :**

- Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
- Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.

#### **c) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.**

### **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS :**

Ils doivent être à tendance verticale.

### **5 CLOTURES :**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

### **6 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

## **ARTICLE 12 – 2AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

## **2 IL DOIT ETRE AMENAGE :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de 100m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les autres entreprises commerciales : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle

### **ARTICLE 13 – 2AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.
3. Les abords des constructions et des voies privées y donnant accès doivent être maintenus en état débroussaillé en raison du risque de feux de forêt (*Arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels*).

---

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 14 – 2AUE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

1. Le C.O.S. applicable à la zone **2AUE** est fixé à 0,50.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.



## LA ZONE 3AUE

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme.

Sa vocation principale est l'activité de type économique, agricole, commerciale, et artisanale.

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les principes d'organisation et les équipements mentionnés dans les **orientations d'aménagement et de programmation du PLU**.

---

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1 – 3AUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à vocation d'hébergements hôteliers.
2. Les constructions dont la destination est la restauration
- ~~3. Les constructions à vocation d'habitat~~
4. Les constructions à vocation commerciale, hors cas prévu à l'article 2.
5. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socioculturels.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
7. Les dépôts de véhicules.
8. Les habitations légères de loisirs et l'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
11. Les villages de vacances.
12. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 2 – 3AUE : 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 :

- a) Les constructions destinées à l'artisanat et aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Clots d'en Massegue »
- b) Les constructions dont la destination est le commerce à condition qu'elles présentent une surface de vente comprise entre 600m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> ou que l'activité commerciale soit directement liée à une exploitation agricole présente dans la zone.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement

des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leur réalisation soit liée à des occupations du sol admises dans la zone.

Les terrassements devront être réduits à leur strict minimum

---

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

#### **1 ACCES**

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Aucun accès ne peut être aménagé sur la RD 117.

#### **2 VOIRIE**

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE 4 – 3AUE : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

---

#### **1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

#### **3 EAUX PLUVIALES**

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement et la qualité des eaux rejetées devra être compatible avec le milieu récepteur.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

#### **4 RESEAUX DIVERS**

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Dans le cadre d'opération d'ensemble, les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public seront prévus de manière à permettre le raccordement au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

#### **ARTICLE 5 – 3AUE : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Afin d'être constructible, tout terrain devra respecter les règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire départemental.

#### **ARTICLE 6 – 3AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'alignement des routes départementales. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble le long des voies internes à l'opération.

#### **ARTICLE 7 – 3AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à 3.00 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les limites séparatives menant aux voies internes.

#### **ARTICLE 8 – 3AUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant

#### **ARTICLE 9 – 3AUE : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant

## **ARTICLE 10 – 3AUE : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 10 mètres.

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

## **ARTICLE 11 – 3AUE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec leur environnement.
- b) Les zones de stockage devront être développées à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur la voie principale.
- c) 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.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'autorisation de construire ou d'aménager peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- f) 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....
- g) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2 FACADES :**

- a) Les façades seront obligatoirement composées à partir des matériaux suivants :
  - bardages métalliques, composites ou bois. Un soubassement de béton pourra être autorisé s'il est traité avec soin (béton autolissant, trou de banches alignés, pas de reprise de bétonnage...)
  - enduits grattés ou talochés fin

L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roches, terre, etc.....). Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites

- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

### **3 COUVERTURES :**

a) Les toitures terrasses intégrales sont imposées et tous les éléments techniques doivent être habillés et invisibles depuis les espaces publics.

Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.

Les matériaux à privilégier sont de type industriel, tel que : bac ou feuille d'acier, aluminium, zinc...

Une légère pente peut être tolérée pour respecter les pentes minimales imposées par les DTU.

b) Les toits pentés sont autorisés sous réserve que leur surface ne dépasse pas le tiers de la surface couverte de la construction.

c) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables devront être invisibles depuis la RD117 et ne pas déroger à l'article 10.

### **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS :**

Ils doivent être à tendance verticale.

### **5 CLOTURES :**

a) Les clôtures doivent être composées d'un grillage treillis soudé de couleur grise (y compris poteaux).

c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre.

d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

### **6 CLIMATISEURS OU AUTRE ELEMENTS TECHNIQUES :**

Les climatiseurs et autres éléments techniques ne devront pas être installés sur la façade principale.

## **ARTICLE 12 – 3AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 DISPOSITIONS GENERALES**

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.

b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

### **2 IL DOIT ETRE AMENAGE :**

a) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux. Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) Pour les autres entreprises commerciales ou artisanales : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à 3 unités.



---

**ARTICLE 13 – 3AUE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Au-delà de 100 places de stationnement en sus des arbres à haute tige : des haies vives ou des noues paysagères devront être créées pour compartimenter les vastes étendues de stationnement.

2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée. Les espèces peu consommatrices en eau et peu exigeantes en entretien seront privilégiées

3. Les abords des constructions et des voies privées y donnant accès doivent être maintenus en état débroussaillé en raison du risque de feux de forêt (Arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels).

4. Les espaces de stockages devront être développés à l'opposé des façades commerciales.

5. L'intégration paysagère des espaces de rétention devra être soignée (forme de pente, gestion des abords...)

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 14 – 3AUE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Néant

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)**



## LA ZONE AGRICOLE (A)

### CARACTERE DE LA ZONE A

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

Cette zone est partiellement couverte par la servitude PM1 résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

Dans cette zone, seules y sont autorisés, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

### DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

- Les secteurs **Ah** correspondent à des constructions isolées non agricoles.

---

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 – A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles prévues à l'article 2.
2. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, de bureaux, de commerces, et les entrepôts.
3. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, à l'exclusion de celles prévues à l'article 2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles prévues à l'article 2.
5. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs, socioculturels.
6. Les dépôts de véhicules et de gravats.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
9. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, hors cas prévu à l'article 2.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
12. Les centrales photovoltaïques au sol.

## ARTICLE 2 – A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par le PPR, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les dispositions du PPR, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) **Les bâtiments agricoles**, sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole ou d'élevage.
    - Qu'ils correspondent à une surface minimum d'installation comprise entre ½ SMI et 1 SMI de 8,75 ha pour ce qui concerne la viticulture.
    - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes.
    - Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
  - b) **Les constructions à usage d'habitation**, sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Qu'ils soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
    - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante.
    - Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation : construction en contiguïté ou intégrée au bâtiment d'exploitation.
  - c) **Les abris jardins** sous réserve :
    - qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.
    - que leur surface de plancher ne dépasse pas 10 m²,
    - qu'ils ne disposent pas de piscines hors sol, de barbecue et d'autres types d'annexes destinées à la détente.
  - d) **Les travaux de restauration ou d'extension mesurée des mas existants** sous réserve que les prescriptions du règlement sanitaire départemental soient respectées, que la défense incendie et l'intégration au site soit assurée, et pour ce qui concerne les habitations, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et sans changement de destination.
  - e) **Les points de vente des productions des exploitations agricoles** (caveau de dégustation notamment) et les bâtiments de stockage sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation.
  - f) **Les bâtiments agricoles identifiés** dans les documents graphiques conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (gîtes et accueils touristiques, habitation ou autre), dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.  
Il s'agit des bâtiments agricoles suivants et représentés sur le document graphique par un astérisque :

| DENOMINATION | PARCELLES                  |
|--------------|----------------------------|
| Mas de Jau   | Section A3, n°1357 et 1380 |

- g) **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- h) **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.
- 4. Dans les secteurs **Ah**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les **constructions, habitations, activités existantes** sous réserve qu'il s'agisse de travaux de restauration, de réhabilitation, d'aménagement, ou d'extension mesurée correspondant à 30% de la surface bâtie existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et pour ce qui concerne les habitations existantes sous les réserves complémentaires qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.

---

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

#### 1 ACCES

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2 VOIRIE

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

### ARTICLE 4 – A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

---

#### 1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

- a) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- b) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique."

## **2 ASSAINISSEMENT**

- a) Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- b) Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le SPANC66 (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009-mission de contrôle). Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- c) Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

## **3 EAUX PLUVIALES**

- a) Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- b) En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4 AUTRES RESEAUX**

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

### **ARTICLE 5 – A : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

---

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Pour les serres de cultures, ces distances sont de 15 mètres de l'alignement des voies départementales existantes, et à 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques.
3. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de la limite d'emprise ferroviaire.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.
5. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée des constructions existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

**ARTICLE 7 – A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).
2. Lorsqu'un bâtiment nouveau doit être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, le bâtiment nouveau devra être réalisé à une hauteur égale.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 8 – A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

**ARTICLE 9 – A : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS NEANT.**

---

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



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

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

### **3 HAUTEUR ABSOLUE**

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 13 mètres.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
- c) Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

## **ARTICLE 11 – A : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- b) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- c) L'installation d'exploitation agricole devra être étudiée pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments.
- d) L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- e) 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....
- f) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **2 FAÇADES :**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

### **3 COUVERTURES :**

- a) Pour les habitations :
  - Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
  - Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Pour autres bâtiments :
  - Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
  - Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.
- c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti.

### **4 OUVERTURES ET PERCEMENTS :**

Ils doivent être à tendance verticale.

### **5 CLOTURES :**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

### **6 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur une voie.

## **ARTICLE 12 – A : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT LE STATIONNEMENT DES VEHICULES CORRESPONDANT AUX BESOINS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DOIT ETRE ASSURE EN DEHORS DES VOIES DE DESSERTE SUR LE TERRAIN MEME.**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, y compris lors de changement(s) de destination, et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite.

---

**ARTICLE 13 – A : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.
3. Les abords des constructions et des voies privées y donnant accès doivent être maintenus en état débroussaillé en raison du risque de feux de forêt (*Arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels*).

---

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

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

---

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles posées aux articles 1 à 13 du présent chapitre.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)**



## LA ZONE NATURELLE (N)

### CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des espaces naturels, des boisements, et de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

### DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

- Le secteur **Na** correspond au site archéologique et ses abords situés au lieu-dit de *Las Toumbes*, le long de la route départementale n°612.
- Le secteur **Nb** correspond à la Chapelle Saint-Vincent et ses abords immédiats.
- Les secteurs **Nc** correspondent aux carrières situées dans le massif des Barrencs.
- Le secteur **Ne** correspond à l'implantation d'un parc éolien et aux constructions liées à son <sup>[SEP]</sup>exploitation et son fonctionnement.
- Les secteurs **Nh** correspondent à des constructions isolées.

---

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

---

### ARTICLE 1 – N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont expressément interdites les centrales photovoltaïques au sol ainsi que toute occupation ou utilisation des sols, sauf celles visées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

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

1. Dans les secteurs concernés par le PPR, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les dispositions du PPR, annexé au présent PLU.
2. Dans la zone **N** et les secteurs **Nb**, **Nc** et **Nh** :

- a) Les équipements publics légers de sport et de loisirs (aire de pique-nique, parcours de détente, etc ...), et les parcs paysagers.
- b) Les abris destinés aux voyageurs, touristes ou passants et ouverts sans restriction au public, et les abris légers pour les animaux sont autorisés.
- c) Les abris de jardins : construction d'aspect bois servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries dont la SHOB n'excède pas 4 m<sup>2</sup> et la hauteur 3 mètres et qu'ils ne disposent pas de piscines hors sol, de barbecue et d'autre types d'annexes destinées à la détente.
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) Les aménagements ou constructions à condition qu'ils soient liés à des équipements publics relatifs à la protection ou à la mise en valeur des sols ou des abords des éléments producteurs de nuisances ou de risques.
- f) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle non causée par le risque inondation.
- g) Les prélèvements de matériaux liés à l'entretien et à la mise en valeur courante de l'Agly.
- h) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux aménagements paysagers et à la lutte contre les inondations.

3. Dans le secteur **Na** :

- a) Les aménagements et travaux liés au site archéologique.
- b) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux aménagements paysagers et à la lutte contre les inondations.
- c) Les aménagements ou constructions à condition qu'ils soient liés à des équipements publics relatifs à la protection ou à la mise en valeur des sols ou des abords des éléments producteurs de nuisances ou de risques.

4. Dans le secteur **Nb** : La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants.

5. Dans les secteurs **Nc** : les bâtiments et activités liés à l'exploitation des carrières, sous réserve de la remise en état du site après cessation de l'activité.

6. Dans le secteur **Ne** : l'implantation d'un parc éolien et les constructions liées à son exploitation et son fonctionnement.

7. Dans les secteurs **Nh** :

Les constructions, habitations, activités existantes sous réserve qu'il s'agisse de travaux de restauration, de réhabilitation, d'aménagement, ou d'extension mesurée correspondant à 30% de la surface bâtie existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et pour ce qui concerne les habitations existantes sous les réserves complémentaires qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

#### 1 ACCES

- a) 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.
- b) Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### 2 VOIRIE

- a) 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 sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Dans le secteur Ne, en cas de création ou d'élargissement des voies pour l'installation ou la suppression d'aérogénérateurs, elles seront remises en état, en termes dimensionnel, de nature ou de revêtement, d'accompagnement végétal dès qu'il est mis fin à l'exploitation des éoliennes.

### ARTICLE 4 – N : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

---

#### 1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- a) Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.
- b) Dans l'hypothèse d'une ressource par forage ou par puits, le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage auprès de la mairie et des services de l'Agence Régionale de la Santé (*ancienne DDASS*) afin d'effectuer une analyse de qualité d'eau, conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

#### 2 ASSAINISSEMENT

- a) Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- b) Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le SPANC66 (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009-mission de contrôle). Ces dispositifs



devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

- c) Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

### **3 EAUX PLUVIALES**

- a) Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- b) En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4 AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 – N : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER**

---

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

## **ARTICLE 6 – N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et à 15 mètres de l'alignement des routes départementales existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, pour les constructions existantes non implantées au reculement imposé, l'aménagement et l'extension dans le prolongement de cette construction est admis.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans les bandes de recul déterminées ci-dessus. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3. Dans le secteur **Ne**, les installations éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 150 mètres de la Route Départementale 1.

## **ARTICLE 7 – N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

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

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur **Ne**.

## **ARTICLE 8 – N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

## **ARTICLE 9 – N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

## **ARTICLE 10 – N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 DEFINITION DE LA HAUTEUR :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production et de distribution d'électricité issues d'énergies renouvelables et autres superstructures exclus.

### **2 HAUTEUR ABSOLUE**


- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 9 mètres.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
- c) Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
- d) Dans le secteur **Ne**, la hauteur totale des éoliennes, en bout de pales, est fixée à 150 mètres maximum. La hauteur des constructions, liées à son exploitation et son fonctionnement, est fixée à 5,00 mètres.

## **ARTICLE 11 – N : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 GENERALITES :**

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

- b) L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- c) 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....
- d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- e) Dans le secteur **Ne**  Pour les éoliennes et les dispositifs nécessaires à leurs fonctionnement : tout projet doit prendre en compte le caractère du paysage d'implantation dans un rayon d'une dizaine de kilomètres environ, conformément aux réglementations en vigueur.

## **2 FAÇADES :**

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

## **3 TOITURES ET COUVERTURES :**

- a) Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
- b) Les toitures terrasses partielles sont autorisées pour les constructions, sous réserve d'être accessibles, de s'intégrer au bâti ou paysage environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.
- c) Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- d) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- e) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils ne devront pas déroger à l'article 10.

## **4 CLOTURES :**

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre au-dessus du sol.

## **5 CLIMATISEURS :**

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie.

## **ARTICLE 12 – N : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Lors de toute opération de construction, d'extension et de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 13 – N : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.
3. Les abords des constructions et des voies privées y donnant accès doivent être maintenus en état débroussaillé en raison du risque de feux de forêt (*Arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels*).
4. Dans le secteur **Ne**, au delà de la remise en état du site en vue d'assurer la dynamique végétale existante, en cas d'installation et de suppression des éoliennes et dispositifs nécessaires à leur fonctionnement, un accompagnement végétal spécifique et composé peut être demandé, sur la base, de la valorisation de la palette végétale locale.

---

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles posées aux articles 1 à 13 du présent chapitre.



## GLOSSAIRE

## ACCÈS

---

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS

---

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel.

## ALIGNEMENT

---

L'alignement est la limite, actuelle ou projetée, entre le domaine public et une parcelle riveraine.

## BAIES ET LES JOURS

---

Une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, un bureau, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface habitable inférieure à 12 mètres carrés, une salle de bains, une buanderie, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous une fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

## CLÔTURES

---

Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) exprime le rapport entre la superficie occupée par la base du bâtiment, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable) par rapport au terrain.

Exemple : un C.E.S. de 0,30 sur un terrain de 1.000 m<sup>2</sup> permet la construction sur une emprise de 300 m<sup>2</sup> au sol.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la densité de construction admise. Il exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la surface du terrain, d'autre part.

## **COMBLES**

---

Un comble est le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

## **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales.

## **COURONNEMENT**

---

Ce qui termine le sommet d'une construction.

## **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

---

Les emplacements réservés sont, sur des terrains privés, des emprises qui sont réservées dans le P.L.U. pour réaliser une voie, un ouvrage public, un équipement public, un espace public, ou une infrastructure publique. Ils peuvent également concerner la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

## **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs ou égaux à 1 m de débord (oriels, balcons, débords de toiture...).

## **ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

---

Les équipements publics sont des établissements destinés à accueillir le public ou un service public dans un but d'intérêt général appartenant ou non à une personne publique.

Sont des équipements publics :

- Les constructions affectées aux services publics européens, nationaux, régionaux, départementaux, ou municipaux, et ouvertes au public ;
- Les constructions affectées aux ambassades, aux consulats, aux légations, aux institutions internationales et diplomatiques, et ouvertes au public ;



- Les crèches et les garderies ;
- Les écoles, les collèges, les lycées, les écoles supérieures, les universités, ainsi que les laboratoires rattachés à ces dernières ;
- Les constructions destinées à des activités culturelles et les salles spécialement aménagées pour la production de concerts, de spectacles, de ballets, et ouvertes au public ;
- Les lieux de culte ;
- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires, les résidences médicalisées ;
- Les parcs d'expositions ;
- Les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets).

## EQUIPEMENTS COLLECTIFS

---

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

## ESPACES LIBRES

---

Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).

## ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

---

Un espace paysager remarquable est une protection particulière instituée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites « *à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique* ».

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et, notamment, les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Les espaces paysagers remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique.

## INSTALLATIONS CLASSÉES

---

Les installations classées sont des équipements ou des installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Les installations classées soumises au régime de l'autorisation préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus important.
- Les installations classées soumises au régime de l'enregistrement ; il s'agit d'un régime intermédiaire d'autorisation simplifiée.
- Les installations classées soumises au régime de la déclaration préalable ; ce sont celles qui présentent le risque le plus faible.

## LIMITES SÉPARATIVES

---

Un terrain est délimité par plusieurs types de limites :

- L'alignement est la limite entre le domaine public et ce terrain ;
- La limite séparative est la limite entre ce terrain et le ou les terrains voisins, appelée *limite séparative latérale* ;
- La limite séparative formant le fond du terrain est une limite séparative dénuée de tout contact avec le domaine public, appelée *limite séparative arrière*.

## NIVEAU

---

Espace située entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

## NU DE FAÇADE

---

Partie extérieure du mur faisant abstraction des retraits.

## OPERATION D'ENSEMBLE

---

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

## RETRAIT

---

Le retrait est l'espace compris entre l'alignement et le plan vertical de la façade antérieure, lorsque ce plan est distinct de l'alignement et fixé par un reculement. Il est exprimé par une distance à respecter (qui varie en fonction des articles 6, 7, et 8 du présent règlement) entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (l'article 6), les limites séparatives de la parcelle (l'article 7), et une autre construction sur la même parcelle (l'article 8).

---

**SAILLIE**

---

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

---

**SOL NATUREL**

---

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.

---

**SURFACE DE PLANCHER**

---

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

---

**TERRAIN**

---

Le terrain est une parcelle ou un groupe de parcelles contiguës appartenant à une même entité juridique (une personne physique, une indivision, une personne morale), et constituant une unité foncière.

---

**VOIES NOUVELLES**

---

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.