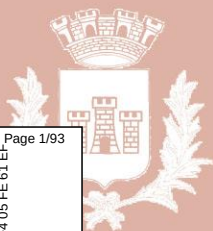


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## THUIR

### MS2. RAPPORT DE PRESENTATION

#### COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES



Page 1/93

Chaîne d'intégrité du document : 9D 32 B1 FC 04 61 0E 3D F9 88 F3 F4 05 FE 61 EF  
Publié le : 17/07/2023  
Par : OLIVE René  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic2130644>

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
CONSULTATION PERSONNES PUBLICQUES ASSOCIEES  
ET EXAMEN AU CAS PAR CAS**



# HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

*PLU approuvé par DCM du 15/07/2010*

*Modification n°1 approuvée par DCM du 27/07/2011*

*Mise en compatibilité du PLU du 14/12/2011*

*Modification n°2 approuvée par DCM du 26/09/2012*

*Modification n°3 approuvée par DCM du 25/05/2016*

*Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 16/12/2020*





## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I ] PREAMBULE .....</b>                                                                                                                             | <b>4</b>  |
| 1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE.....                                                                                                       | 4         |
| 2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE 2 <sup>EME</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE....                                                                      | 6         |
| 3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE MODIFICATION DU<br>PLU.....                                                                                 | 10        |
| <b>II ] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES.....</b>                                                                                  | <b>11</b> |
| <b>III ] CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU .....</b>                                                                                              | <b>13</b> |
| 1. LISTE DES PIECES MODIFIEES .....                                                                                                                    | 13        |
| 2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT .....                                                                                                         | 13        |
| <b>IV ] COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES<br/>AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU<br/>PROGRAMMES.....</b> | <b>15</b> |
| <b>V ] ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR<br/>L'ENVIRONNEMENT .....</b>                                                            | <b>18</b> |



## I ] PREAMBULE

### 1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE

#### Article L153-31 Code de l'urbanisme

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 199 (V)*

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### Article L153-36 Code de l'urbanisme

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-37 Code de l'urbanisme

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### Article L153-40 Code de l'urbanisme

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### Article L153-41 Code de l'urbanisme

*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;







- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### **Article L153-45 Code de l'urbanisme**

*Modifié par LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17*

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

#### **Article L153-47 Code de l'urbanisme**

*Modifié par LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17*

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

#### **Article L153-48 Code de l'urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.





## **2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE 2<sup>EME</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE**

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé par le Conseil Municipal de Thuir le 15 juillet 2010. Notons qu'il a fait l'objet de trois modifications (en 2011, 2012 et 2016), d'une première modification simplifiée (2020) et d'une mise en compatibilité (2011), toutes approuvées par le Conseil Municipal de la commune de Thuir.

La présente modification porte sur des **évolutions réglementaires** tendant à préciser la politique urbanistique sur le territoire communal.

Il s'agit notamment :

- D'adapter l'encadrement réglementaire de la zone 3AU concernant notamment :
  - Les destinations de constructions autorisées ;
  - La qualité architecturale et/ou paysagère.
- De clarifier l'encadrement réglementaire du risque inondation, notamment en relation avec le PPRi en cours d'élaboration.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :

➤ **Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La modification simplifiée n°2 du PLU de Thuir s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD, structuré autour des orientations suivantes :

### **1/ APPUYER LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION**

- Poursuivre la résorption des logements vacants en centre ancien afin de conserver au cœur de ville sa fonction de centralité
- Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements existants
- Permettre la densification des zones urbaines existantes dans la limite du possible
- Définir de nouvelles zones d'urbanisation cohérentes, organisées et connectées avec l'espace urbain actuel
- Prévoir des extensions à moyen terme, dont le déblocage ultérieur permettra à la commune d'absorber progressivement ses nouvelles populations et leurs besoins
- Imaginer de nouvelles limites à l'urbanisation

### **2/ CONFORTER LA POLITIQUE DE PROJET EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET D'AMENAGEMENTS PUBLICS**

- Renforcer le secteur dévolu à la majorité des gros équipements publics
- Compléter la palette d'équipements disponibles par de nouveaux aménagements ou constructions
- Reconstruire et/ou étendre certains équipements

- Privilégier les déplacements doux piétons vélos dans les différents aménagements en matière de liaisons et circulations
- Imaginer des équipements de proximité dans les futurs quartiers

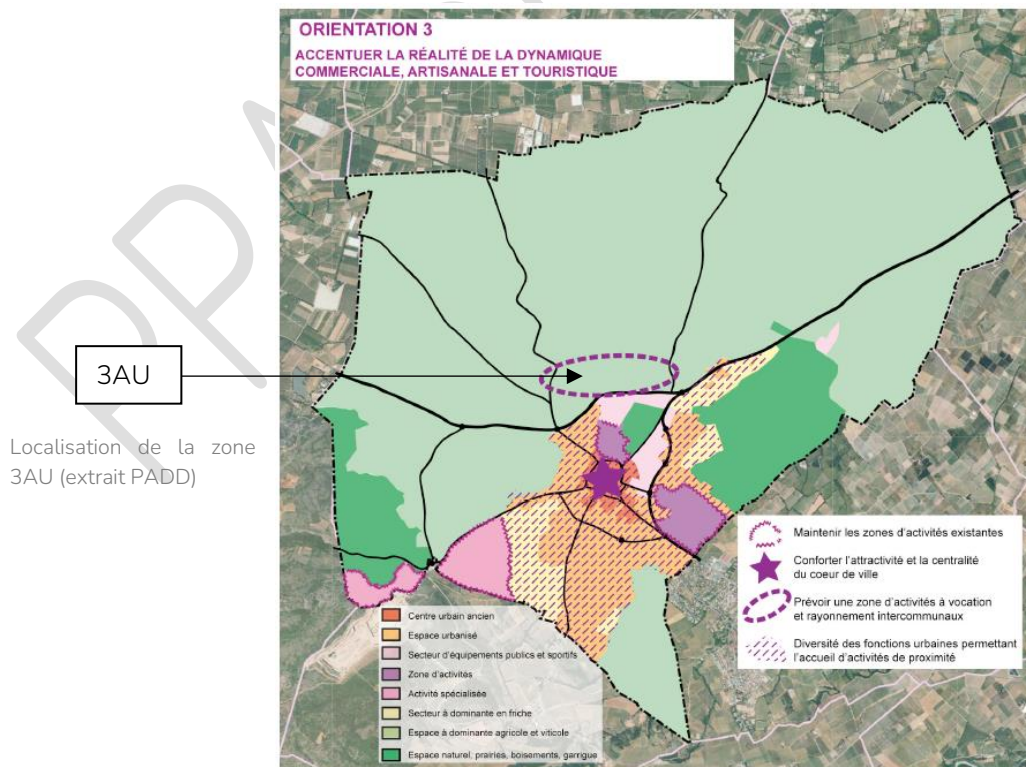
### 3/ ACCENTUER LA REALITE DE LA DYNAMIQUE COMMERCIALE, ARTISANALE ET TOURISTIQUE

- Maintenir les zones d'activités existantes et les valoriser
- Pérenniser et conforter les commerces dans le centre ancien afin d'affirmer la centralité de celui-ci
- Créer une zone d'activités à vocation intercommunale répondant à la demande forte d'implantation d'entreprises
- Permettre et encourager l'implantation d'activités de proximité dans les zones d'urbanisation futures

### 4/ ACCORDER UNE NOUVELLE PLACE AU PAYSAGE NATUREL ET FAÇONNE PAR L'HOMME

- Préserver l'activité agricole garante d'un territoire entretenu et valorisé
- Identifier, préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale et environnementale du territoire en tenant compte des inventaires existants
- Prendre en compte le risque inondation dans le développement urbain
- Développer les itinéraires et cheminements doux pour faciliter les déplacements internes piétons et vélos
- Adopter une démarche qualitative dans tous les aménagements urbains

La zone 3AU ouverte à l'urbanisation constitue la traduction réglementaire d'un secteur de développement de la commune identifié dans le PADD. L'objet de la présente modification simplifiée n'est pas de le remettre en cause mais de venir affiner son encadrement réglementaire afin de mieux répondre aux besoins et améliorer la composition urbaine.





L'autre évolution, associée à l'orientation générale du PADD « Accorder une nouvelle place au paysage naturel et façonné par l'homme », concerne l'actualisation de la référence faite aux normes liées au risque inondation, qui se surimposent au document d'urbanisme. Elle n'est pas de nature à remettre en question le projet communal.

Ainsi, les changements apportés au règlement du PLU dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée ne sont pas en contradiction avec les orientations définies par le PADD, et/ou viennent au contraire les conforter.

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Les modifications envisagées ne concernent pas l'évolution du périmètre d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.

Elles n'ont pas vocation à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, mais tendent au contraire à renforcer l'engagement vers un développement urbain qualitatif et durable.

- Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les modifications projetées ne sont pas de nature à générer de nuisances.

- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les modifications projetées n'ouvrent aucune zone à l'urbanisation.

- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Les modifications projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20% puisqu'il s'agit :

- d'une part, d'adapter l'encadrement réglementaire d'une zone ouverte à l'urbanisation concernant notamment les destinations des constructions autorisées et la qualité architecturale et/ou paysagère,
- d'autre part, de clarifier l'encadrement réglementaire lié au risque inondation.







➤ De diminuer ces possibilités de construire ;

Les possibilités de construire ne sont pas diminuées par les évolutions projetées qui ne traitent que de l'encadrement des possibilités de construire justement.

➤ De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

➤ D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme sur les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.

La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

**Le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux modifications envisagées.**

La Communauté de communes des Aspres a décidé, par arrêté du Président en date du 14 février 2023, d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de Thuir.





### **3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE MODIFICATION DU PLU**

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40*) prévoit que « **sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.



## II ] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

| Résumé des changements apportés au PLU                                      |                                                                                                                                                                                                                                   | Motifs principaux des changements apportés                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGLEMENT</b><br><br><i>Modification de l'encadrement de la zone 3AU</i> | <b>3AU1</b><br>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES<br><br>- Précisions quant aux destinations des constructions                                                                                                       | Précision des destinations des constructions autorisées/interdites dans la zone au regard de sa vocation et des besoins identifiés.                                            |
|                                                                             | <b>3AU2</b><br>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES<br><br>- Précisions quant aux destinations des constructions                                                                          | Précision des destinations des constructions autorisées/interdites dans la zone au regard de sa vocation et des besoins identifiés.                                            |
|                                                                             | <b>3AU12</b><br>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT<br><br>- Précision quant à l'encadrement du stationnement                                                               | Précision quant à l'encadrement du stationnement afin de prévenir les éventuels reports de stationnement sur l'espace public.                                                  |
|                                                                             | <b>3AU13</b><br>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS<br><br>- Précision quant aux conditions de plantation des arbres de haute tige | Précision quant aux conditions de plantation afin d'assurer de bonnes conditions de développement de la végétation plantée et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur. |



|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGLEMENT</b><br><br><i>Actualisation de la référence faite aux normes liées au risque inondation dans les zones</i><br><br>1UA, 2UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU, 6AU, A et N | <p>1UA - 2UA - UB - UC - UD - UE - 1AU - 2AU - 3AU - 4AU - 5AU - 6AU - A - N</p> <p>QUALIFICATION DE LA ZONE</p> <p>2UA2 - UB2 - UC2 - UD2 - UE2 - 1AU2 - 2AU2 - 3AU2 - 4AU2 - 5AU2 - 6AU2 - A2 - N2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>2UA9 - UB9 - UC9 - UD9 - UE9 - 1AU9 - 2AU9 - 3AU9 - 4AU9 - 5AU9 - 6AU9 - A9 - N9</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>2UA11 - UB11 - UC11 - UD11 - UE11 - 1AU11 - 2AU11 - 3AU11 - 4AU11 - 6AU11 - A11 - N11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Actualisation quant à la référence faite à la réglementation liée au risque inondation</li></ul> | <p>Actualisation de la référence faite aux normes liées au risque inondation, qui se surimposent au document d'urbanisme, afin d'intégrer leur caractère évolutif (PPRi Basse Castelnuou en cours d'élaboration).</p> |
| <b>REGLEMENT</b>                                                                                                                                                                              | Suppression de l'annexe au règlement concernant les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Suppression des éléments relatifs à la réglementation liée aux risques eu égard à leur caractère évolutif (lien avec les évolutions réglementaires exposées précédemment).                                            |
| <b>RAPPORT DE PRESENTATION</b>                                                                                                                                                                | Mémoire explicatif de la présente modification simplifiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme.                                                                                                                                                       |





### III ] CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

#### 1. LISTE DES PIECES MODIFIEES

Seul le règlement écrit est modifié par la présente procédure.

#### 2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits des parties faisant l'objet d'évolutions : 1UA, 2UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU, 6AU, A et N) est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- En rouge : modification du règlement par suppression
- En vert : modification du règlement par ajout
- En bleu : justification des changements

[...]

# TITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1UA

#### QUALIFICATION DE LA ZONE 1UA

La zone 1UA délimite la partie dense agglomérée du cœur ancien de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé.

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

La zone ou une partie de la zone est (ou peut être) concernée par :

- le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.
- l'aléa inondation dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

- l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme.
- la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice \* : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles.

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

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

la réception des caravanes.

7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les changements de destination des commerces situés en rez de chaussée des constructions implantées le long des voies identifiées au titre de l'article L.123-5 II-5 du Code de l'urbanisme sur le document graphique.

## **ARTICLE 1UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

2. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

3. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE 1UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter, pour avis, en amont la Communauté de communes des Aspres.

### **2 - Accès**

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

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

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

## **ARTICLE 1UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

### **2 - Assainissement**

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

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

#### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer

ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.  
Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE 1UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **ARTICLE 1UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE 1UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.

#### **ARTICLE 1UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

#### **ARTICLE 1UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 1UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

##### **2. Hauteur relative**

La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions préexistantes. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural.

##### **3. Hauteur absolue**

a) La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder 13m hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

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

## **ARTICLE 1UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

**ou bien** utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous au paragraphe a)  
**ou bien** proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

### **a) Dispositions générales**

\***Couleurs** : Un nuancier de références, disponible en Mairie, doit être consulté en amont du projet. Les couleurs criardes sont interdites sur l'ensemble des façades d'une construction, l'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade.

\***Enduits** : Les façades enduites le resteront afin de préserver les maçonneries et le style architectural des constructions. Il convient de réaliser un enduit au mortier de chaux naturelle finement taloché en finition puis un badigeon de chaux sur l'ensemble de la façade restaurée. Les façades à pierre vues qui correspondent à des bâtiments techniques ou à usage agricole seront restaurées à l'identique. Les matériaux de type galets, pierres de carrière, cairou, mortier de chaux seront employés dans le cadre des chantiers de restauration. Les enduits teintés dans la masse sont proscrits pour le ravalement des parements de façade. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits.

\***Menuiseries** : Les menuiseries d'origine seront conservées ou refaites à l'identique (style : petit bois) en bois peint. L'emploi de lasures ou de vernis est interdit. Le recours à l'aluminium ou le PVC est autorisé. Les volets rabattus en façades ou repliés en tableau seront conservés ou remplacés à l'identique en bois peint.

\***Toitures** : Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 25% de la surface totale de la couverture. Elles doivent être directement accessibles depuis une pièce habitable. Il convient de conserver les premiers rangs de tuile, depuis l'égout du toit (sur environ 1m) afin de garantir la conservation de l'avancée des toitures et permettre une hauteur de rejet de corps acceptable. Ces terrasses ne seront pas visibles depuis le domaine public. La couverture sera réalisée en tuile canal rouge. L'emploi de tuiles mécaniques de type DCL, DC10 etc... est proscrit et inadapté en restauration.

\* Les panneaux solaires en centre ancien sont interdits afin de préserver la qualité architecturale des bâtiments et la nappe rouge des couvertures.

\***Zinguerie** : Les avancées de toit sur chevrons ou les corniches en terre cuite seront conservées ou restaurées à l'identique.

\***Ferronneries** : Il convient de conserver l'ensemble des balcons traditionnels. Tout grille de défense sera formée d'un barreaudage vertical, droit, simple et sans galbe.

\*Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire.

\*Les climatiseurs, sauf difficultés techniques, devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

### **c) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".



- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie ne pourra excéder 1,95 m. Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

#### **ARTICLE 1UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

\* Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, 1 place de stationnement par unité de logement, plus 1 place supplémentaire pour les logements de 90m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

\* Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### **ARTICLE 1UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2UA

### QUALIFICATION DE LA ZONE 2UA

La zone 2UA détermine la partie agglomérée constituée des premiers faubourgs de la ville.

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

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

- l'aléa inondation ~~et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM), dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRI Basse Castelnou.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRI Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRI et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

### ARTICLE 2UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2UA 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les changements de destination des commerces situés en rez de chaussée des constructions implantées le long des voies identifiées au titre de l'article L.123-5 II-5 du Code de l'urbanisme sur le document graphique.

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

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi

s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, peuvent être admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de superficie (surface de plancher) de manière à admettre 2 véhicules, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
  - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50m de hauteur.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **ARTICLE 2UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter pour avis, en amont la Communauté de communes des Aspres.

#### **2 - Accès**

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

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

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

### **ARTICLE 2UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

#### **2 - Assainissement**

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

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

#### b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

### 3 - Réseaux divers

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

#### **ARTICLE 2UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 2UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

La construction est obligatoirement prévue dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou comptés à partir du retrait imposé dans les rues ou tronçons de rues frappées d'alignement.

- L'édification des constructions n'est pas obligatoire sur l'alignement:

a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de vue.

b) à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant les murs séparatifs. Lorsque le projet de construction est intéressé par des bâtiments déjà implantés en retrait, la construction peut être implantée en alignement du bâtiment existant ou à l'alignement de la voie, à condition qu'il comprenne des ailes en retour joignant l'alignement et le bâtiment sur la parcelle voisine.

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

#### **ARTICLE 2UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

a) le terrain voisin n'est pas construit,

b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

2. 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.

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

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

#### **ARTICLE 2UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale aux 2 / 3 des hauteurs des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

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

## **ARTICLE 2UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

## **ARTICLE 2UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative

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

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir cependant exercer 2 fois la largeur de la rue.

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie 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 du retrait obligatoire.

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 11 m hors tout, (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

## **ARTICLE 2UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

**ou bien** utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous au paragraphe a)

**ou bien** proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie



du site, du contexte du projet.

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

#### **a) Dispositions générales**

\***Couleurs** : Un nuancier de références, disponible en Mairie, doit être consulté en amont du projet. Les couleurs criardes sont interdites sur l'ensemble des façades d'une construction, l'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade.

\***Enduits** : Les façades enduites le resteront afin de préserver les maçonneries et le style architectural des constructions. Il convient de réaliser un enduit au mortier de chaux naturelle finement taloché en finition puis un badigeon de chaux sur l'ensemble de la façade restaurée. Les façades à pierre vues qui correspondent à des bâtiments techniques ou à usage agricole seront restaurées à l'identique. Les matériaux de type galets, pierres de carrière, cairou, mortier de chaux seront employés dans le cadre des chantiers de restauration. Les enduits teintés dans la masse sont proscrits pour le ravalement des parements de façade. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits.

\***Menuiseries** : Les menuiseries d'origine seront conservées ou refaites à l'identique (style : petit bois) en bois peint. L'emploi de lasures ou de vernis est interdit. Le recours à l'aluminium ou le PVC est

autorisé. Les volets rabattus en façades ou repliés en tableau seront conservés ou remplacés à l'identique en bois peint.

**\*Toitures** : Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 25% de la surface totale de la couverture. Elles doivent être directement accessibles depuis une pièce habitable. Il convient de conserver les premiers rangs de tuile, depuis l'égout du toit (sur environ 1m) afin de garantir la conservation de l'avancée des toitures et permettre une hauteur de rejet de corps acceptable. Ces terrasses ne seront pas visibles depuis le domaine public. La couverture sera réalisée en tuile canal rouge. L'emploi de tuiles mécaniques de type DCL, DC10 etc... est proscriit et inadapté en restauration.

**\*Les panneaux solaires** en centre ancien sont interdits afin de préserver la qualité architecturale des bâtiments et la nappe rouge des couvertures.

**\* Zinguerie** : Les avancées de toit sur chevrons ou les corniches en terre cuite seront conservées ou restaurées à l'identique.

**\*Ferreronneries** : Il convient de conserver l'ensemble des balcons traditionnels. Tout grille de défense sera formée d'un barreaudage vertical, droit, simple et sans galbe.

\* Les climatiseurs, sauf difficultés techniques, devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

**c) Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture. Ils toutefois sont interdits dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques.

**d) Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...). Ils toutefois sont interdits dans les secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques.

#### **e) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent :

- ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à~~ être compatibles avec l'aléa inondation et être traitées simplement, de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie. ..ne pourra excéder 1,95 m. Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine, cette hauteur pourra être réduite, après avis du service urbanisme de la commune.;

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

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine, cette hauteur pourra être réduite, après avis du service urbanisme de la commune.

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

### **ARTICLE 2UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

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

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, une place de stationnement par unité de logement, plus 1 place supplémentaire pour les logements de plus de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **ARTICLE 2UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

### QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone constituée des dernières extensions urbaines, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles UB 1 et UB 2.

Elle comprend des secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf et UBg où les hauteurs sont différentes.

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

- **l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent** (~~Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM~~), dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

##### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UB 2.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme. affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.

10. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.

11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

12. Les changements de destination des commerces situés en rez de chaussée des constructions implantées le long des voies identifiées au titre de l'article L.123-5 II-5 du Code de l'urbanisme sur le document graphique.

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

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

5. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de superficie (surface de plancher) de manière à admettre 2 véhicules, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.

- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50m de hauteur.

6. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter, pour avis, en amont la Communauté de communes des Aspres.

### **2 - Accès**



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

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

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

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

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

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

### **2 - Assainissement**

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

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

#### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

### **3 - Réseaux divers**

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

## **ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception toutefois du secteur UBd où cette distance est portée à 2 m.

Cette distance doit être portée à 15 m. le long des R.D. 18, 48 et 612.

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

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

3. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des voies et emprises publiques.

4. En ce qui concerne les reculs par rapport à l'emplacement réservé relatif aux chenaux évacuateurs de crues, le service hydraulique de la DDTM doit être consulté dans chaque cas.

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

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

## **SÉPARATIVES**

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

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.

De même, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

3. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB2.

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

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

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

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (sous réserve des dispositions de l'article 2) et ainsi qu'aux piscines.

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

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 8 m hors-tout.

Les hauteurs hors-tout sont portées à :

- 27m dans le secteur UBa
- 11m dans le secteur UBb
- 12m dans le secteur UBc
- 11m dans le secteur UBd
- 15m dans le secteur UBe
- 14m dans le secteur UBf où la hauteur est mesurée à partir de voie existante.
- 15m dans le secteur UBg

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

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

### **a) Dispositions générales**

\* Un nuancier de références disponible en Mairie doit être consulté en amont du projet.

\* Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface couverte. La pente des toitures doit être de 30 % à 35 %. Les couvertures des toitures doivent être exécutées en tuiles canal ou à emboîtement grandes ondes.

Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux.

Les toitures doivent avoir une ligne de pente perpendiculaire à (ou aux) la voie.

\* Les murs de façades peuvent être en pierres brutes (rocaillées) de la région ou enduits au crépi ciment rustique sans relief excessif. En cas de pierres apparentes, les joints doivent être creux. Les pierres fausses (placages ou dessinées), ainsi que celles non originaires de la région sont interdites.

\* Pour les linteaux, et les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. Ils peuvent aussi être composés d'un mur plein. La barre d'appui doit être en fer plat.

\* Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminées doivent être discrètes.

\* Les ouvertures extérieures peuvent comporter un léger arc surbaissé.

\* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

\* Les climatiseurs, sauf difficultés techniques, devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

**c) Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**d) Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

### **e) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent :

- ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à être compatibles avec~~ l'aléa inondation et être traitées simplement, de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours

d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie. ne pourra excéder 1,95 m. ; \* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale  
Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

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

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

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

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

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

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations (à l'exception des secteurs UBc/UBd/UBe/UBg) :
  - une place de stationnement par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public (à l'exception des secteurs UBc/UBd/UBe/UBg) :
  - une place de stationnement par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les secteurs UBc/UBd/UBe :
  - une place de stationnement par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Dans le secteur UBg :
    - une place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

## CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

### QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux destinations de constructions en lien direct avec ceux-ci.

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

- l'aléa inondation ~~et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM), dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme.
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

1. Toute construction ou installation autre que celles visées l'article UC 2.
2. Les changements de destination des commerces situés en rez de chaussée des constructions implantées le long des voies identifiées au titre de l'article L.123-5 II-5 du Code de l'urbanisme sur le document graphique.

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

1. ~~Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les commerces et activités de service découlant directement du fonctionnement de ceux-ci.
3. Les habitations destinées au personnel de ces établissements dont la présence permanente est nécessaire pour en assurer le fonctionnement, la surveillance ou la direction dans la limite de 90 m2 de surface de plancher.



4. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

#### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter, pour avis, en amont la Communauté de communes des Aspres.

#### **2 - Accès**

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

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

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

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

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

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

#### **2 - Assainissement**

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

#### **3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

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

Cette distance est portée à 15 m pour la RD 612 (15 m. à compter de l'axe dans la section stade - giratoire de la Piétat), la RD 612 a et le long des voies faisant l'objet d'emplacements réservés.

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

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

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

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

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 8m.

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

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

##### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis 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 ne peut excéder celles des constructions pré-existantes. Toutefois cette hauteur peut être dépassée après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural

##### **3. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 20,00 m hors-tout. Pour les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article UC2, la hauteur est fixée à 8,00m.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

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

#### a) Dispositions générales

\* Un nuancier de références disponible en Mairie doit être consulté en amont du projet.

\* Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la mesure où les impératifs économiques et architecturaux l'imposent, notamment lors de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants. En cas de pente de toiture, elle doit être de 30 à 35 % (notamment pour les bâtiments destinés à l'habitation). Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de terrasse l'acrotère doit être rectiligne.

\* Les murs de façades peuvent être en pierres brutes (non taillées) de la région ou enduits au ciment taloché ou sciotté. En cas de pierres apparentes les joints doivent être creux.

Les matériaux modernes (panneaux...) pour les façades sont tolérés.

Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. La barre d'appui doit être en fer plat.

Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.

Les ouvertures extérieures doivent avoir systématiquement une tendance verticale, sauf pour les portes cochères.

\* Les climatiseurs, sauf difficultés techniques, devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

#### e) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent :

- ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à être compatibles avec~~ l'aléa inondation et être traitées simplement, de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... ne pourra excéder 1,95 m; dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale. Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine, cette hauteur pourra être réduite, après

avis du service urbanisme de la commune.

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

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

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

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

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

Page 36/93

Chaîne d'intégrité du document : 9D 32 B1 FC 04 61 0E 3D F9 88 F3 F4 05 FE 61 EF  
Publié le : 17/07/2023  
Par : OLIVE René  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/130644>

## **CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE UD**

Il s'agit de la zone qui reçoit le centre hospitalier et ses installations; elle peut également admettre les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

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

- l'aléa inondation ~~et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM).~~ dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

Toute construction ou installation autre que celles visées l'article UD 2.

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

- 5. ~~Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- 6. Les bâtiments et installations du centre hospitalier ainsi que des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ainsi que ceux qui sont liés à l'administration, l'hébergement, le traitement & soins, l'éducation, les distractions et loisirs des personnes en soins ou en hébergement ainsi que de l'ensemble du personnel hospitalier et administratif.

- 7. Les habitations destinées au personnel de ces établissements dont la présence permanente est nécessaire pour en assurer le fonctionnement, la surveillance ou la direction.

### **ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES**



## **OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter, pour avis, en amont la Communauté de communes des Aspres.

### **2 - Accès**

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

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

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

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

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

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

### **2 - Assainissement**

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

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

#### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

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

## **ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 m pour la RD48.

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

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

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

pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H / 2$ ).

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 8 m.

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

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé, à l'exception des bâtiments et équipements publics.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

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

\* **Un nuancier de références** disponible en Mairie doit être consulté en amont du projet.

\* **Les climatiseurs**, sauf difficultés techniques, devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

\* **Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront dissimulées dans les combles sauf difficultés

techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

**\*Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**\*Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

**\* Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent :

- ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à être compatible avec~~ l'aléa inondation et être traitées simplement, de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuovo prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder : 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ; dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale.

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

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

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

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

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

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil, des surfaces suffisantes doivent donc être réservées :

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

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

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

## **CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, commerce, artisanat, services, bureaux, activités tertiaires.....

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

- **l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM), dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.**

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme.

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

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à l'exception des établissements socio-éducatifs.
2. Les villages de vacances et gîtes ruraux.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Pour les logements, les bureaux et locaux devant abriter un matériel fragile, le rez-de-chaussée doit être surélevé de 1m minimum par rapport au niveau des voies.

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

**1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes des Aspres.

**2 - Accès**

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

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

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

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

**1 - Desserte en eau potable**

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

**2 - Assainissement**

**a) Eaux pluviales**

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

**b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de



caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

### **3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

2. En ce qui concerne les reculs par rapport aux emplacements réservés correspondant aux chenaux évacuateurs de crues, le service hydraulique de la DDT doit être consulté dans chaque cas.

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

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

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

Les parties de murs pignons situées au dessus de la sablière de niveau le plus élevé ne sont pas prises en compte pour l'application des règles précédentes.

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

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

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

Néant

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

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

##### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

##### 1. Définition de la hauteur :

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

## 2. Hauteur relative

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

## 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

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

### **a) Dispositions générales**

\* Un nuancier de références disponible en Mairie doit être consulté en amont du projet.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface couverte. La pente des toitures doit être de 30 % à 35 %. Les couvertures des toitures peuvent être exécutées en tuiles canal ou à emboîtement grandes ondes.

\* Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux.

Les toitures doivent avoir une ligne de pente perpendiculaire à (ou aux) la voie.

\* Les murs de façades peuvent être en pierres brutes (rocaillées) de la région ou enduits au crépis ciment rustique sans relief excessif. En cas de pierres apparentes, les joints doivent être creux. Les pierres fausses (placages ou dessinées), ainsi que celles non originaires de la région sont interdites.

\* Les frontons à redans destinés à la décoration de façade sont interdits, l'acrotère général est autorisé à condition qu'il défile, à la vue du sol, la totalité de la couverture, qu'il soit stable sur toutes les faces du volume et à la même hauteur. Les grandes surfaces de toitures pourront être décomposées par chenaux centraux, sheds ou lanterneaux.

\* La mise en couleur des volumes et des structures fera l'objet d'une étude spéciale jointe à la demande de permis de construire.

\* Pour les linteaux, et les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons et des terrasses doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. Ils peuvent aussi être composés d'un mur plein. La barre d'appui doit être en fer plat.

\* Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminées doivent être discrètes et sans fruit.

\* Les ouvertures extérieures doivent avoir systématiquement une tendance verticale, sauf pour les portes cochères des habitations. Elles peuvent comporter un léger arc surbaissé.

\* Les climatiseurs, sauf difficultés techniques, devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

**b) Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

**c) Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**d) Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

#### **e) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent :

- ~~prendre en compte les prescriptions relatives à~~ être compatible avec l'aléa inondation et être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

#### **Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuovo prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.
- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie. ...ne pourra excéder 1,95 m. Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine, cette hauteur pourra être réduite, après avis du service urbanisme de la commune.

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

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

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

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

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

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

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

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

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

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

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

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

#### CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

##### QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Cette zone est soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.

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

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

- **l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent** (~~Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM~~), dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

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

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

8. Les villages de vacances.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et qu'elles n'excèdent pas 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.
6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

## **ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

### **2 - Assainissement**

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



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

#### b) Eaux usées

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau 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.

#### 4 - Réseaux divers

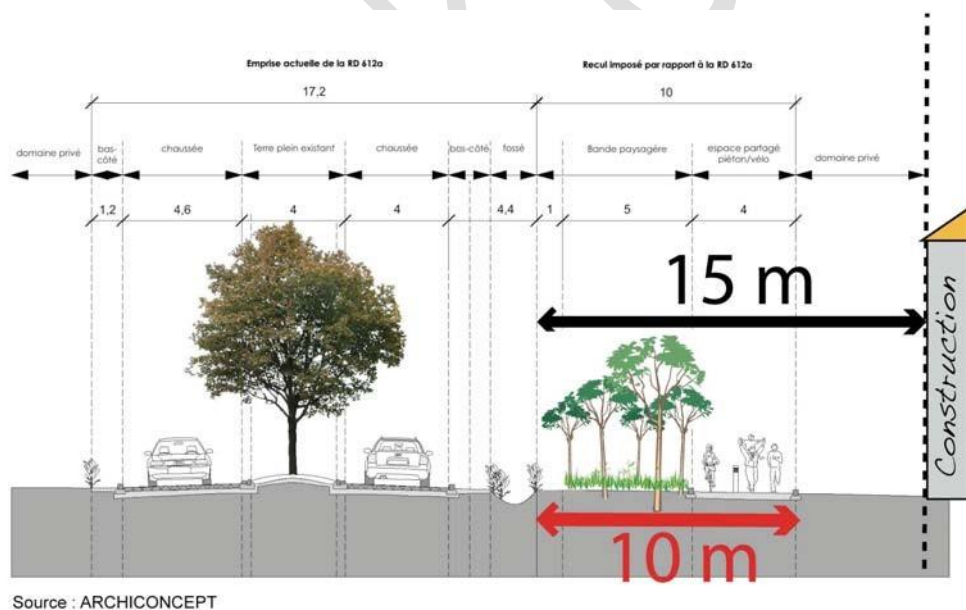
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

### **ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. Dans toute la zone, les constructions doivent être édifiées à 5m en arrière de l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, le long de la RD612a, les constructions doivent s'implanter à 15m de l'alignement de la RD612a comme indiqué sur le profil ci-après.



3. Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

### **ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans toute la zone, les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale au moins.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

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

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

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

#### **ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

##### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

#### **ARTICLE 1AU 10 : Définition de la hauteur :**

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

##### 2. Hauteur absolue

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

- 12 mètres
- 3,00 mètres pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum).

Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Principes généraux**

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation

des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les dispositions de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

#### **a) Dispositions générales**

##### **> Façades**

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.
- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.
- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

##### **> Couvertures & Terrasses**

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface couverte.

**> Les climatiseurs** devront être, sauf impossibilité démontrée, non perceptibles depuis les voies publiques ou privées

\* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

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

**c) Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**d) Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

##### **e) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent **prendre en compte les règles et prescriptions relatives à être compatibles avec** l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

#### **Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... ne pourra excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;
- dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale

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

#### **ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

- Deux places de stationnement par unité de logements. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
  - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

#### **ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

## **CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à moyen terme, les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Elle comporte deux secteurs 2AUa et 2AUb où des règles différentes s'appliquent.

Cette zone est soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.

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

Son ouverture à l'urbanisation s'effectue en trois phases successives et est conditionnée par la réalisation des équipements et réseaux prévus dans l'orientation d'aménagement ainsi que de l'autorisation de 80% des constructions dans la phase précédente.

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

- **l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent** (~~Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM~~). dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

### **ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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



l'urbanisme.

8. Les villages de vacances.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

Un recul minimum de 5m de l'axe des ravins (Correc dels Vidres, Ravindes Mangouches, Ravin des Jonquas) doit notamment être pris en compte pour toute construction.

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Un pourcentage de 20% minimum de la surface de plancher autorisée doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

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

5. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et qu'elles n'excèdent pas 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.

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

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

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

## **ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux pluviales**

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

### **b) Eaux usées**

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau 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.

## **4 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. Dans le secteur 2AUa, les constructions doivent être édifiées à 5 m en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Dans le secteur 2AUB, les constructions doivent être édifiées à cinq mètres minimum en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
3. Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet dans le cadre d'opérations d'ensemble ainsi que pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

### **ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans le secteur 2AUa, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale.
2. Dans le secteur 2AUB, les constructions doivent être édifiées à cinq mètres au moins des limites séparatives.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.
5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.
6. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet dans le cadre d'opérations d'ensemble

### **ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements

publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

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

## **ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur absolue

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

- 8,00m en secteur 2AUa
- 14m en secteur 2AUB
- 3,00m pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum).

Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les dispositions de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

### a) Dispositions générales

#### ≥ Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.
- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.
- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

#### > Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface couverte.

> Les climatiseurs devront être, sauf impossibilité démontrée, non perceptibles depuis les voies publiques ou privées

> Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

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

**c) Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**d) Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules

solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

#### e) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires, toutefois si elles sont envisagées, elles doivent ~~prendre en compte les prescriptions relatives à être compatibles avec~~ l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 1,60m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

#### **ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

- Deux places de stationnement par unité de logements. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables. Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
  - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

#### **ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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



## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

### QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone est strictement destinée à accueillir l'implantation d'activités.

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

- l'aléa inondation ~~et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM).~~ dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

### ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à usage d'habitation ainsi que les habitations individuelles.
2. Les établissements de santé, d'éducation, ~~et~~ culturels, ~~sportif et administratifs~~.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Il convient de préciser les destinations de constructions possibles dans la zone pour permettre son évolution et répondre ainsi aux attentes de la clientèle.

3. Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
4. 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.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

### ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Tout projet devra être compatible avec l'orientation d'aménagement spécifique, notamment en terme d'emprise bâtie et d'espaces naturels ou d'espaces réservés aux ouvrages liés au pluvial.
2. Les activités en lien avec la vocation économique de la zone sont également autorisées sous réserve de ne pas être spécifiquement interdites à l'article 1.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Il convient de préciser les destinations de constructions possibles dans la zone pour permettre son évolution et répondre ainsi aux attentes de la clientèle.

- ~~3. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~ Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

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

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

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

2. Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palettes de retournement) et être prolongées éventuellement.
3. Les voiries doivent être implantées au plus proche du terrain naturel.

### **ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Alimentation en eau potable**

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

#### **2. Assainissement**

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

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur acheminement vers un dispositif visant à la limiter les débits évacués de la parcelle.

## **ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10m.
2. Les constructions doivent s'implanter à une distance ne pouvant pas être inférieure de 15m de l'axe de la RD612.
3. Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, de sécurité, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiés différemment.

## **ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

## **ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

### 1/ Définition de la hauteur

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

### 2/ Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 13m hors tout.

## **ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales, en tenant compte des prescriptions qui suivent.

Les conditions différentes de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les bâtiments et équipements publics ou de services publics lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées par des raisons de sécurité.

### **1/ VOLUMES ET IMPLANTATION**

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

Les constructions s'intégreront au relief.

Les façades principales seront de préférence orientées vers le sud, sud-est ou sud-ouest, ainsi que les baies les plus grandes.

Tout projet sera établi en faisant apparaître son adaptation au sol, notamment par des coupes transversales cotées, du terrain modelé.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placés en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

Les locaux techniques (locaux pour poubelles, coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la composition architecturale du bâtiment. Lorsque pour des raisons techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront masqués par un écran végétal.

## 2/ FORMES ET MATERIAUX

Les constructions entièrement en bois ne sont pas autorisées même pour les annexes.

Les barreaudages seront de préférence en métal ou en bois, à barreaudage vertical, de section ronde ou carrée.

### a) Toitures :

Les toitures seront composées soit de tuiles rouges (pente de 33 %) soit de bac acier (pente de 30 à 15%). Les toitures terrasses sont autorisées mais elles doivent être masquées par un acrotère (sauf s'il s'agit d'une toiture végétalisée) d'une hauteur maximale de 1 m à partir du niveau du toit.

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec celle de la construction principale.

### b) Ouvertures :

Les ouvertures doivent être à tendance verticale. Les baies peuvent être plus larges que hautes.

### c) De façade :

Les murs seront soit maçonnés et crépis ou enduits, soit en bac acier. Les teintes reproduiront les teintes et les nuances des éléments naturels. Les murs des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

## 4/ COULEURS

Non réglementées

## 5/ CLOTURES

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à~~ compatibles avec l'aléa inondation. Dans le cas où des clôtures seront disposées, elles entreront en composition avec un ensemble formé par les agouilles ou fossés (évacuation des eaux pluviales) les haies existantes ou à créer.

Les clôtures seront constituées de haies arbustives ou de haies arbustives doublées d'une clôture, en aucun cas d'un simple grillage. Les clôtures doivent avoir une perméabilité supérieure à 80 % (pourcentage de vide), sans mur bahut faisant saillie sur le terrain naturel.

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuovo prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

## 6/ ENSEIGNES

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçues en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la façade.

Les panneaux de publicité situés dans la frange en façade donnant sur la RD sont autorisés à raison d'un panneau maximum par activité.

Les enseignes, constituées de dispositifs appliquées au dessus des murs, sont prohibées.

## 7/ ENERGIES RENOUVELABLES

- En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1 à 4 peuvent être admises pour une opération donnée.

- Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

- Les serres en façades seront en bois, PVC ou en aluminium de teinte foncée.

## **ARTICLE 12 - 3AU : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être prévu hors voies publiques aménagées ou susceptibles de l'être.
2. Pour les activités artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins quatre places de stationnement pour 100 m2 de surface de vente.
3. Pour les ~~bureaux~~ autres destinations de construction autorisées dans la zone, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement pour 100 m2 de ~~plancher de bureaux~~ surface de plancher. Il est précisé que le nombre de place de stationnement créé doit permettre de couvrir les besoins des employés, des visiteurs et des livraisons. Des places supplémentaires pourront ainsi être demandées lors de l'instruction si ces besoins ne sont pas satisfaits par le ratio ci-dessus.

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Afin de limiter les éventuels reports du stationnement sur l'espace public, la règle encadrant les besoins en stationnement de la zone est précisée.

4. Les aires de livraison doivent être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules. Il devra être prévu au moins 10% du nombre de places de stationnement total lié à l'activité, réservé aux employés.
5. Pour les équipements collectifs et de service public, il doit être aménagé un nombre suffisant de place de stationnement adapté à la capacité d'accueil et aux besoins de fonctionnement de l'équipement proprement dit.

## **ARTICLE 13 - 3AU : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

1. Les espaces non constructibles devront être plantés de manière à mettre en valeur les abords de la zone. Ainsi, les plantations devront intégrer des espèces locales et des schémas de plantations.
2. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés (arbres, arbustes, végétation rase...) d'au moins un arbre de moyenne ou de haute tige pour 25 m2 de surface non bâtie. Les fosses de plantation des arbres de haute tige présenteront un volume minimal de 6m3.

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Afin d'assurer de bonnes conditions de développement de la végétation plantée, de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, le règlement précise des dimensions minimales pour les fosses de plantation des arbres.

3. Un plan des plantations et d'entretien de ces espaces sera joint à toute demande de permis de construire.



## CHAPITRE IV- RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 4AU

### QUALIFICATION DE LA ZONE 4AU

La zone 4AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à court terme, les besoins en terrains urbanisables pour l'accueil d'activités économiques de type hôtellerie, hébergement hôtelier, restauration et tertiaire et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

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

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

- **l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM), dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.**

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

### ARTICLE 4AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

9. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.

10. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.

11. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés.

#### **ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

##### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

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

4. En ce qui concerne les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, dans les conditions suivantes :

- la surface de plancher réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la surface de plancher totale du lot, sans pouvoir excéder 150 m<sup>2</sup>.
- la construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.
- les logements autorisés devront être intégrés au volume des bâtiments d'activités.

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

6. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.

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

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

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

#### **ARTICLE 4AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

## **D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

### **2 - Assainissement**

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

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

#### **b) Eaux usées**

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

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau 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.

### **4 - Réseaux divers**

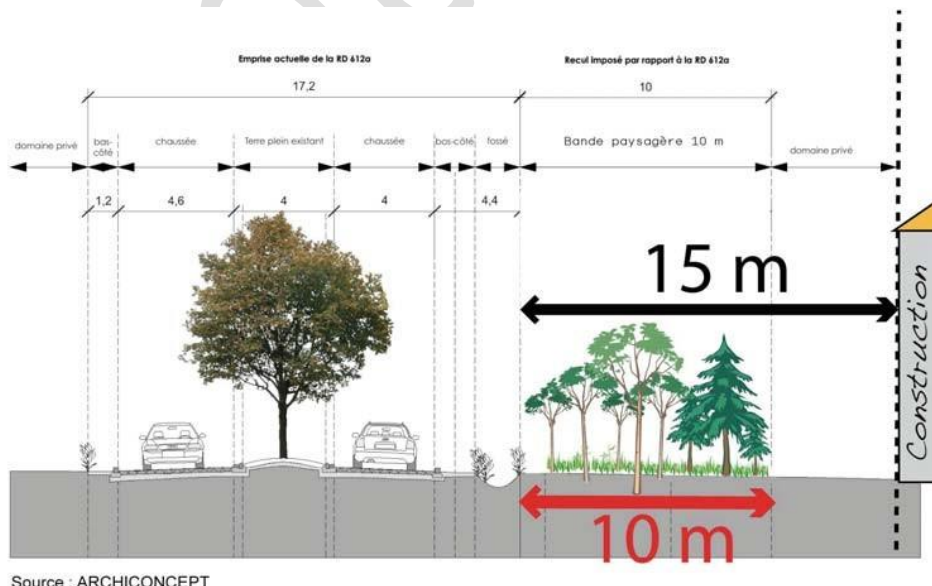
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

#### **ARTICLE 4AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

1. Dans toute la zone, les constructions doivent être édifiées à 5 m en arrière de l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, le long de la RD612a, les constructions doivent s'implanter à 15m de l'alignement de la RD612a comme indiqué sur le profil ci-après.



3. Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

#### **ARTICLE 4AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

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

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE 4AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

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

#### **ARTICLE 4AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

##### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuovo prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

#### **ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur :

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

##### 2. Hauteur absolue

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

- 13 mètres

- 3,00 mètres pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum).

Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les dispositions de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

#### **a) Dispositions générales**

##### **> Façades**

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

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocoques, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

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

- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

##### **> Couvertures & Terrasses**

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface couverte.

> Les climatiseurs devront être, sauf impossibilité démontrée, non perceptibles depuis les voies publiques ou privées

\* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

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

**c) Panneaux solaires thermiques** : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

**d) Panneaux solaires photovoltaïques** : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

**e) Clôtures** : Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à~~ être compatibles avec l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ; dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale



#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

#### **ARTICLE 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 4AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

## CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 5AU

### QUALIFICATION DE LA ZONE 5AU

La zone 5AU recouvre plusieurs portions du territoire communal; c'est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités (commerces et services non nuisants) et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à des modifications successives du document d'urbanisme.

Ces modifications nécessiteront des études spécifiques, à l'échelle de ces zones, garantissant 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 (composition urbaine, articulation des opérations entre elles.....) et de la diversité et de la mixité urbaine... en cohérence avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

\* La zone 5AU lieu-dit "Les Mouties" fait l'objet d'une orientation d'aménagement s'appliquant sur l'ensemble de cette zone; une portion de cette zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre ainsi défini en prenant la dénomination de zone 6AU (Modification n°1).

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

- l'aléa inondation **et les prescriptions qui en résultent** (**Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM**). dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

### **ARTICLE 5AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées à l'article 5AU 2.

### **ARTICLE 5AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.
3. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
4. La zone 5AU lieu-dit "Les Mouties" fait l'objet d'une orientation d'aménagement globale.

### **ARTICLE 5AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes des Aspres.

#### **2 - Accès**

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

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

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

### **ARTICLE 5AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

#### **2 - Assainissement**

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

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

##### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

#### **3 - Réseaux divers**

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

en cas de difficultés techniques.

#### **ARTICLE 5AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 5AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être édifiées à 5m en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion..

#### **ARTICLE 5AU 7 : L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées soit à 4m soit sur une ou plusieurs limites latérales- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

#### **ARTICLE 5AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant .

#### **ARTICLE 5AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

#### **ARTICLE 5AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 5AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant .

#### **ARTICLE 5AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE 5AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

## **CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 6AU**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE 6AU**

La zone 6AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à court terme, les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone 6AU est issue de la zone 5AU située au lieu-dit Les Mouties; celle-ci a fait l'objet d'une orientation d'aménagement globale déterminant ainsi de manière cohérente les conditions de l'urbanisation.

Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre ainsi défini et sous forme d'une opération d'ensemble (Modification n°1).

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

- ~~l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM).~~ dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

### **ARTICLE 6AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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



## **ARTICLE 6AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de l'autorisation d'urbanisme

### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
3. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique dans le cadre d'une opération d'ensemble; un pourcentage de 20% de la surface de plancher doit être affectée à des logements sociaux.
4. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et qu'elles n'excèdent pas 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE 6AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes des Aspres.

### **2 - Accès**

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

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

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

## **ARTICLE 6AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux pluviales**

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

### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

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

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

## **3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE 6AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

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

- Les constructions doivent être édifiées à 5m en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Les piscines doivent respecter un retrait de 2m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

### **ARTICLE 6AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées soit à 4m soit sur une ou plusieurs limites latérales
- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
- Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.
- L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2m minimum des limites séparatives.

### **ARTICLE 6AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.
- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
- Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

### **ARTICLE 6AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

### **ARTICLE 6AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
  - 8,50 mètres
  - 3,00 mètres pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 18 m<sup>2</sup> maximum).
- Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 6AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.
- c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent utiliser les dispositions de base énumérées ci-dessous **OU BIEN** proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

#### a) Dispositions générales

##### > Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.
- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.
- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

##### > Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes. Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30 % de la surface couverte.

> Les climatiseurs devront être, sauf impossibilité démontrée, non perceptibles depuis les voies publiques ou privées

\* Bâtiments annexes autorisés : Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

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

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

e) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à être compatibles avec~~ l'aléa inondation et être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;
- dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

#### **ARTICLE 6AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

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

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

#### **ARTICLE 6AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

#### QUALIFICATION DE LA ZONE A

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

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

- l'aléa inondation ~~et les prescriptions qui en résultent (Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM).~~ dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

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

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A 2.
2. Le stationnement des caravanes, mobil-homes... même temporaire
3. L'implantation de constructions légères de loisirs

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

- ~~1. Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de



Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. Seules y sont autorisées, 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 ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'élargissement de la RD612 et l'aménagement de la RD612 - déviation de Thuir et Llupia faisant l'objet d'une réservation au PLU.

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

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

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

**1 - Desserte en eau potable**

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

**2 - Assainissement**

**a) Eaux usées**

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

**b) Eaux pluviales**

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

**4 - Réseaux divers**

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

**5 - Forages privés**

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m<sup>3</sup>/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.
- Tout autre forage (arrosage et jardin d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

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

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

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

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure :

- pour les constructions, à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- pour les serres de culture, les retraits sont fixés à 5 m pour les voies communales, 15 m pour les autres voies

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. En ce qui concerne les reculs par rapport aux emplacements réservés correspondant aux chenaux évacuateurs de crues, le service hydraulique de la DDTM doit être consulté dans chaque cas.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ( $L = H/2$ ), sauf pour les serres où la distance est ramenée à  $H/2$  avec un minimum de 3 m.

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

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

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

Néant.

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

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

- L'emprise au sol des bâtiments ainsi que les serres agricoles susceptibles d'être autorisées n'est pas réglementée.

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

##### 1. Définition de la hauteur :

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

##### 2. Hauteur absolue

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

- 8 m hors tout pour les habitations
- 13 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.
- 3m hors tout pour les abris de jardins.
- 8 m hors tout pour les habitations et bâtiments d'exploitation situés dans le couloir de 50 m centré sous le tracé des ouvrages électriques.

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

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

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

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

\* Un nuancier de références disponible en Mairie doit être consulté en amont du projet.

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface couverte.
- Les clôtures doivent ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à~~ être compatibles avec l'aléa inondation.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuovo prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

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

Néant.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

##### **QUALIFICATION DE LA ZONE N**

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

Elle comporte différents secteurs :

- Nb correspondant à des bassins de rétention des eaux pluviales existants ou à créer
- Nc correspondant à des carrières en exploitation
- Nep correspondant à des équipements publics existants ou à créer (et notamment aire d'accueil des gens du voyage, stand de tir, déchetterie, station d'épuration, Piste d'athlétisme vestiaires et sanitaires, aménagements publics...)
- Nh correspondant à l'identification de constructions à usage d'habitation éparses.
- Np correspondant à un projet de parc urbain en proximité de la ville

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

- **l'aléa inondation et les prescriptions qui en résultent** (~~Porter à connaissance de l'État : cartographie juillet 2008 & mise à jour décembre 2009 / Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM~~). dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N 2.

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

1. ~~Les projets doivent prendre en compte les règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Si le terrain d'assiette de l'opération est concerné par un aléa inondation\*, les projets devront présenter des caractéristiques compatibles avec la gestion de ce risque. Des prescriptions spécifiques pourront ainsi s'appliquer au projet.

\* prise en compte de l'aléa défini par la connaissance du risque la plus actuelle au jour du dépôt de

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuovo prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables.... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone ou de la commune.
3. Dans le secteur Nb, les bassins de rétention des eaux pluviales existants ou à créer.
4. Dans le secteur Nc, les carrières et leurs installations.
5. Dans le secteur Nep, les équipements publics ainsi que les affouillements et exhaussements de sol, les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés aux équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore rendus nécessaires par le fonctionnement de la commune ou de l'intercommunalité (et notamment l'aire d'accueil des gens du voyage, stand de tir, déchetterie, station d'épuration, Piste d'athlétisme vestiaires et sanitaires, aménagements publics...).
6. Dans le secteur Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
7. Dans le secteur Np, la création d'un parc urbain en proximité de la ville.
8. Les infrastructures routières publiques (ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés) ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou du territoire.
9. Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à l'entretien du milieu naturel sous réserve de l'accord des services communaux et à la protection contre les inondations, sous réserve de l'accord du service gestionnaire de l'Eau et des Risques à la DDTM.

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

Néant.

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

**1 - Desserte en eau potable**

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

**2 - Assainissement**

- a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune
- b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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



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

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

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

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

- Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

En ce qui concerne les reculs par rapport aux emplacements réservés correspondant aux chenaux évacuateurs de crues, le service hydraulique de la DDTM doit être consulté dans chaque cas.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ( $L = H/2$ )
2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

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

Néant

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

~~Dans tous les cas, il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation figurant en annexe au présent règlement.~~

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

Néant.

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

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

\* Un nuancier de références disponible en Mairie doit être consulté en amont du projet.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. Des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet peuvent être acceptées.

Les clôtures doivent ~~prendre en compte les règles et prescriptions relatives à~~ être compatibles avec l'aléa inondation.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

La commune de Thuir intègre le périmètre du PPRi Basse Castelnuou prescrit en 2008 et en cours d'élaboration. Cette procédure actualisera la gestion du risque et les prescriptions associées. Il convient donc d'adapter le règlement du PLU afin qu'il renvoie à cette servitude permettant d'éviter toute contradiction entre les futures règles du PPRi et les anciennes prescriptions actuellement présente dans le règlement.

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

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

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

Néant

# ~~PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA INONDATION~~

~~– Porter à connaissance de l'État –~~

~~Règles et prescriptions du Service de l'Eau et des Risques de la DDTM  
(décembre 2009 et avril 2010)~~

~~Cartographie  
(juillet 2008 & mise à jour décembre 2009)~~

## **NOTA**

~~La définition actuelle est provisoire, une partie du territoire n'étant encore étudiée.  
La partie connue pourra faire l'objet de modifications ponctuelles.~~

**Règles et prescriptions**  
**Service de l'Eau et des Risques de la DDTM**  
**(décembre 2009 et avril 2010)**

~~1. Dans les zones d'aléa fort, que la zone soit urbanisée ou non, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité ou agricole est interdite. Seuls peuvent être autorisés les équipements collectifs indispensables à la vie locale qu'on ne peut implanter ailleurs tels que les stations d'épuration.~~

~~2. Dans les zones d'aléa modéré qui ne sont pas réputées constructibles par le présent projet de PLU peuvent être autorisés sous conditions :~~

- ~~— les constructions indispensables à l'activité agricole dûment justifiées ;~~
- ~~— les équipements collectifs indispensables à la vie locale qu'on ne peut implanter ailleurs.~~

~~3. Dans les zones d'aléa modéré ou complémentaire réputées constructibles par le présent projet de PLU, les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :~~

~~• en zone d'aléa modéré :~~

- ~~— les planchers habitables doivent être situés au minimum à 0,70 m au-dessus du terrain naturel et les planchers non habitables (garages, annexes, abris de jardins, etc...) au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel;~~
- ~~— le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30 maximum.~~

~~**Nota :** Le coefficient d'emprise au sol de la zone d'activités de La Carbouneille (zone 3AU) est porté à 0,35 en référence à l'avis de l'État sur le PLU — courrier préfectoral en date du 7 avril 2010.~~

~~• en zone d'aléa complémentaire :~~

- ~~— les planchers habitables doivent être situés au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel et les planchers non habitables (garages, annexes, abris de jardins, etc...) au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel;~~
- ~~— il n'est pas appliqué de Coefficient d'Emprise au Sol (CES).~~

~~4. Dans toutes les zones les zones inondables quelque soit l'aléa :~~

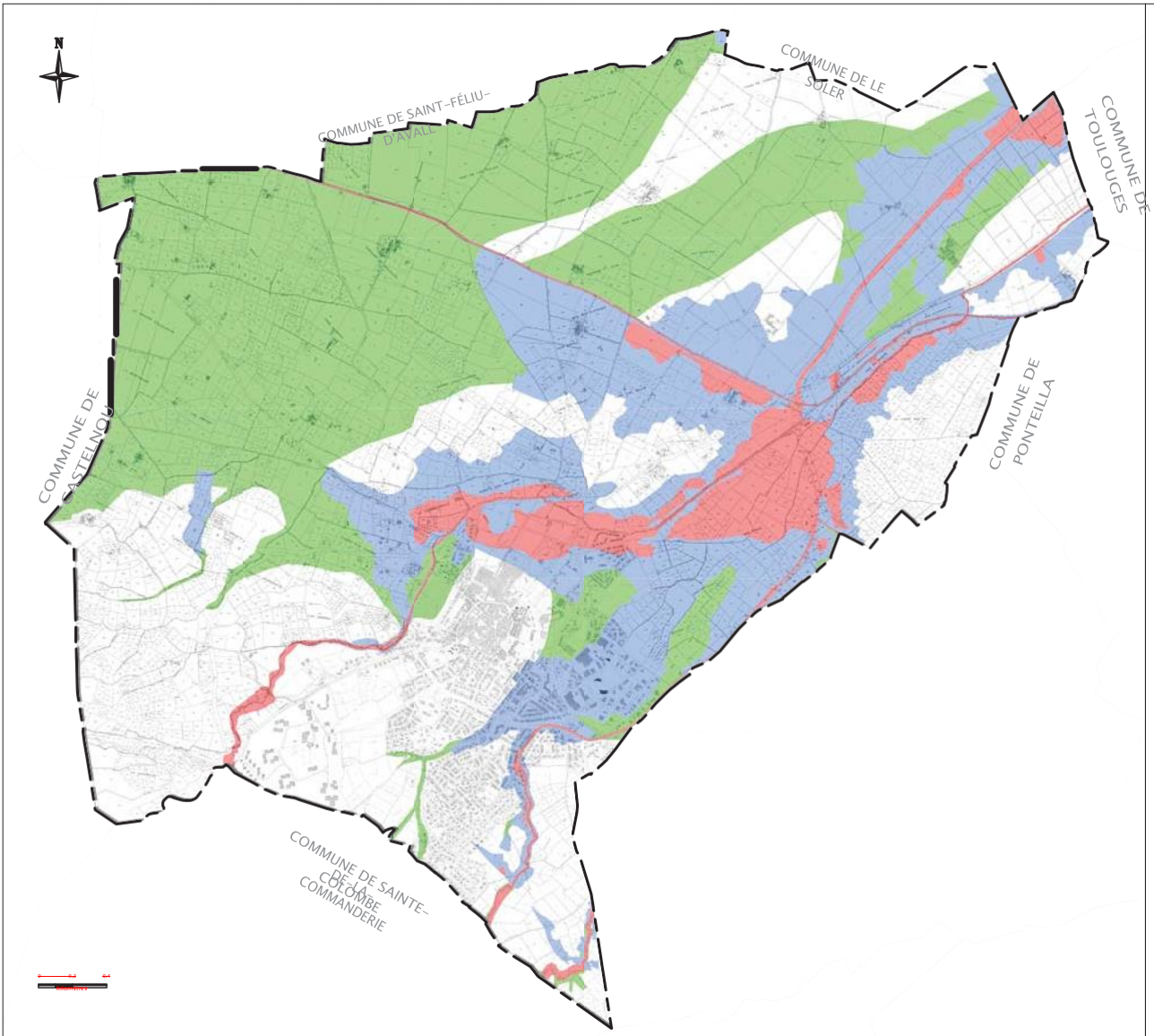
- ~~— les remblais autres que ceux indispensables aux accès sont interdits;~~
- ~~— les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 80 %, sans mur bahut faisant saillie sur le terrain naturel;~~
- ~~— les constructions en sous-sols sont interdites;~~
- ~~— les reculs minimum imposés par rapport à la crête des berges des cours d'eau sont les suivants :~~

~~\* La rivière « La Basse » : 15 mètres.~~

~~\* La rivière « La Riberette » : 15 mètres.~~

~~\* Le Canal de Perpignan : 10 mètres.~~

~~\* Autres cours d'eau (canaux, ruisseaux, agouilles, etc...) : 5 mètres.~~



**Commune de  
THUIR**

**Projet de PLU**

**LÉGENDE**

- Commune de Thuir
- Aléa fort
- Aléa modéré
- Hydrogéomorphologie

Echelle : 1/22000





[...]

PPA et K park



## IV] COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

| CODE DE L'URBANISME                                                      | DOCUMENTS CONCERNES                                                                                                                                                                                | DOCUMENTS EXISTANTS                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :                    | Schéma de Cohérence Territoriale                                                                                                                                                                   | SCoT Plaine du Roussillon approuvé en 2013 et actuellement en cours de révision |
|                                                                          | Schéma de mise en valeur de la mer                                                                                                                                                                 | /                                                                               |
|                                                                          | Plan de mobilité                                                                                                                                                                                   | /                                                                               |
|                                                                          | Programme Local de l'Habitat                                                                                                                                                                       | /                                                                               |
|                                                                          | Plan Climat Air Energie Territorial                                                                                                                                                                | PCAET de la communauté de communes des Aspres 2019-2025                         |
| Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec : | Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne                                                                                                                                    | /                                                                               |
|                                                                          | Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires                                                                              | SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022                    |
|                                                                          | Chartes des Parcs Naturels Régionaux                                                                                                                                                               | /                                                                               |
|                                                                          | Chartes des Parcs Nationaux                                                                                                                                                                        | /                                                                               |
|                                                                          | Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux | SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 18 mars 2022                     |
|                                                                          | Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux                                                                                                               | SAGE Nappes Plaine du Roussillon en vigueur depuis le 3 avril 2020              |
|                                                                          | Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans                   | PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée                                               |



|                                                                               |                                                                                                              |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                                               | Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes                                                 | /                                                            |
|                                                                               | Schéma régional des carrières                                                                                | /                                                            |
|                                                                               | Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime                         | /                                                            |
|                                                                               | Schéma régional de cohérence écologique                                                                      | SRCE Languedoc-Roussillon (2015)                             |
|                                                                               | Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement                                                             | /                                                            |
|                                                                               | Directives de protection et de mise en valeur des paysages                                                   | /                                                            |
| Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU : | Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires            | SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022 |
|                                                                               | Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics | /                                                            |

THUIR intègre le périmètre couvert par le **SCoT Plaine du Roussillon** qui a été approuvé en 2013 (il est aujourd'hui en cours de révision).

Le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document qui doit lui-même être compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieur, dont :

- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) : SRADDET Occitanie approuvé le 14 septembre 2022
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : SDAGE 2022-2027 Rhône Méditerranée adopté le 18/03/22
- le SAGE Nappes Plaine du Roussillon en vigueur depuis le 3 avril 2020
- le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) : PGRI 2022-2027 Rhône Méditerranée arrêté le 21/03/22
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) : SRCE Languedoc Roussillon approuvé le 20/11/15

Conformément à l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme, la compatibilité avec ces documents d'ordre supérieur doit être assurée par le SCoT Plaine du Roussillon. Celui-ci est en cours de révision notamment dans cet objectif. Il est à noter que certains documents d'ordre supérieur listés ci-dessus ne sont pas encore opposables.

Le présent dossier s'attache à démontrer la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de Thuir avec le SCoT approuvé, mais s'intéresse également à la relation avec les autres documents d'ordre supérieur.

Le PLU de la commune de Thuir disposera d'un délai d'un à trois ans pour se mettre en compatibilité une fois le SCoT révisé.



Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT et des autres documents d'ordre supérieur, dans la mesure où elles ne concernent que certains points règlementaires précis, propres à la commune de Thuir, permettant de, préciser, harmoniser et/ou améliorer le cas échéant la politique urbanistique locale et d'actualiser certains points.

Notons toutefois que le renforcement des obligations faites aux constructeurs en matière de plantation dans la zone 3AU, vient directement s'inscrire dans l'esprit des documents les plus récents qui prennent mieux en compte le réchauffement climatique (SCoT de la Plaine du Roussillon, SDRADDET Occitanie et PCAET des Aspres notamment).

**Ainsi, les évolutions projetées dans le cadre de la présente modification simplifiée respectent les dispositions des documents d'ordre supérieur.**



## V ] ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT

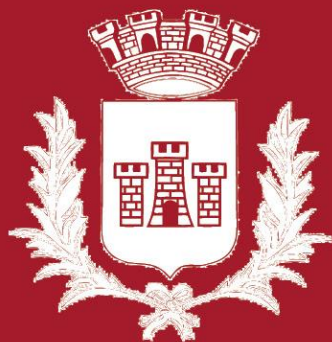
Comme cela a été indiqué précédemment (*I.C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

Toutefois, eu égard à leur nature, les évolutions envisagées ne semblent pas avoir d'effets notables sur l'environnement, ou des effets positifs le cas échéant. Il s'agit en effet :

- D'adapter l'encadrement réglementaire de la zone 3AU, destinée à accueillir l'implantation d'activités, afin de mieux répondre aux besoins et d'améliorer la composition urbaine ;
- De clarifier les références faites à la réglementation liée au risque inondation (nature évolutive de la connaissance du risque et de la réglementation associée).

**Dans ce contexte, la présente modification simplifiée n'emporte a priori pas de conséquences manifestes sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble pas s'imposer.**



# COGEAM

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II  
66 100 PERPIGNAN

[contact@cogeam.fr](mailto:contact@cogeam.fr)

04.68.80.54.11

[cogeam.fr](http://cogeam.fr)

