

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

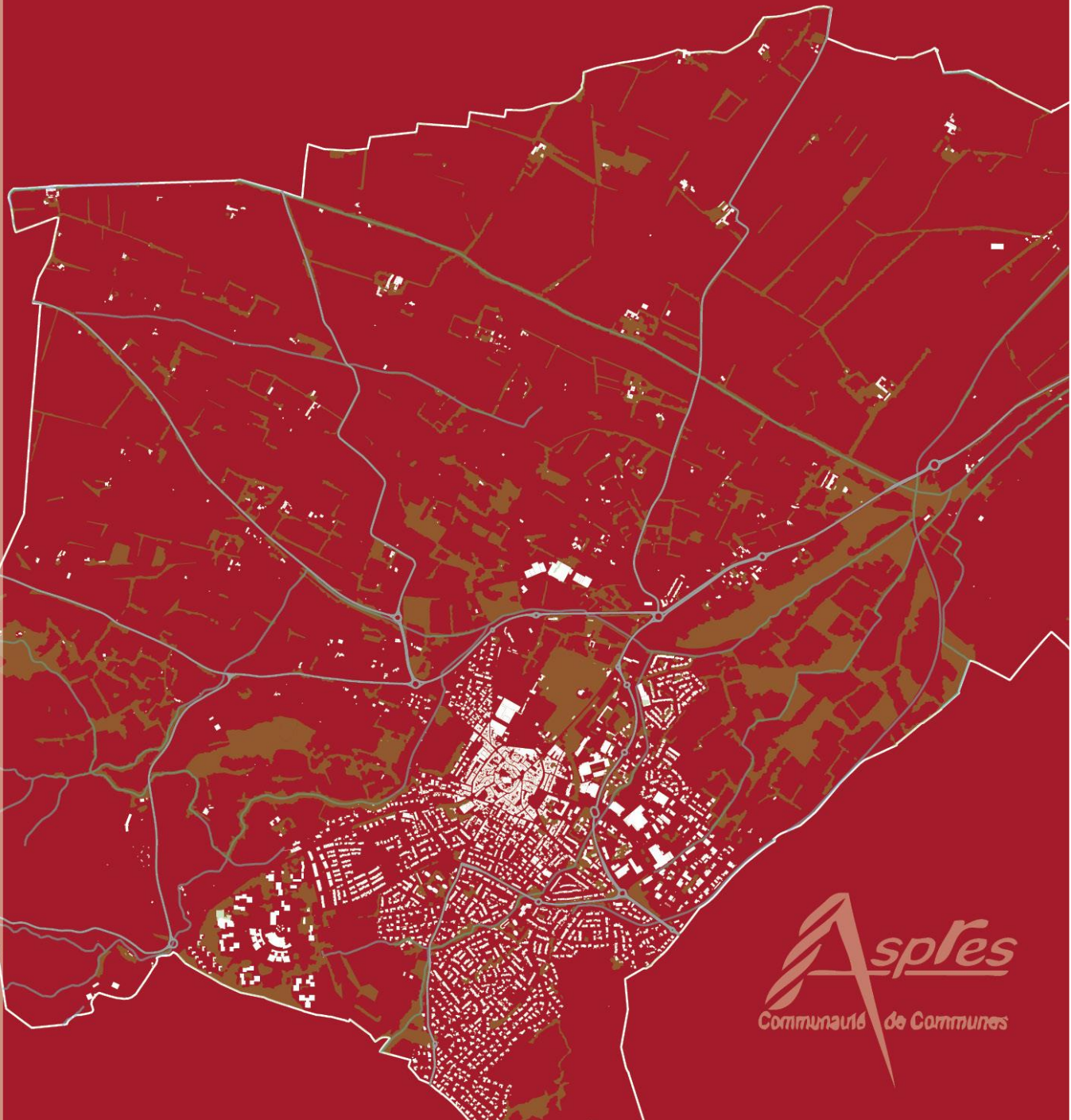
Envoyé en préfecture le 11/10/2023

Reçu en préfecture le 11/10/2023

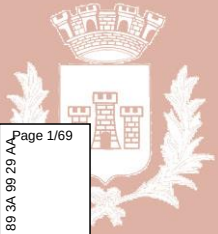
Publié le

ID : 066-246600449-20230928-127_23_MS2THUIR-DE

MS2. REGLEMENT ECRIT



MODIFICATION SIMPLIFIEE
APPROBATION – 28.09.2023



Chaîne d'intégrité du document : 43 1E B4 DE 8D 90 6E DE F2 5E 24 89 3A 99 29 A
Publié le : 11/10/2023
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic2170786>



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

Modification simplifiée n°2 approuvée par DCC du 28/09/2023



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.

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 implantés 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 ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

3. 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 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 90m² 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 m² 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

- **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

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

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 m² 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 m² 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 CONSTRUI

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

Néant.

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 teints 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 pros crit 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 :

- 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".

- 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 m² de surface de plancher. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du

Code del'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 m2 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 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

- **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

1. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UB 2.
3. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
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. 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.
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 et les gîtes ruraux.
9. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
11. 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

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

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, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

- pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² 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 m² 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 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 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 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

Néant.

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 :

- 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".

- 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 30m² 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 25m² de surface de plancher.

- Dans les secteurs UBc/UBd/UBe :

- une place de stationnement par 60m² de surface de plancher.

- Dans le secteur UBg :

- une place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

- **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

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

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

Néant.

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 :

- 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".

- 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.

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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRI Basse Castelnou.
- **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

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

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.

Les habitations destinées au personnel de ces établissements dont la présence permanente est nécessaire pour en assumer 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

Néant.

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 :

- 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".
- 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

- **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

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



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 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

Néant.

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 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 :

- 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".

- 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 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.
- **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

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

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. 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.
4. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 18 m² 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 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

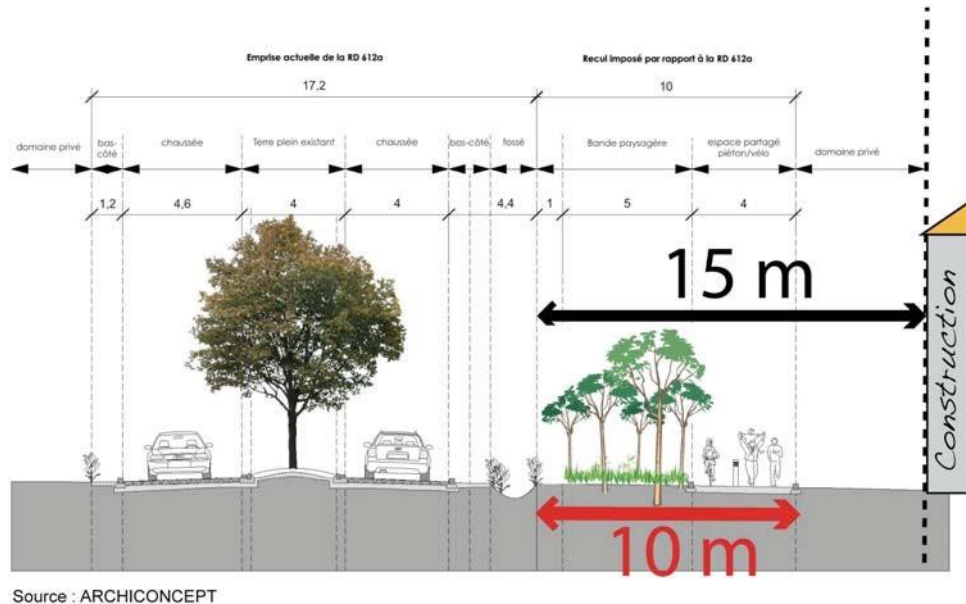
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUIBLES

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

Néant.

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 m² 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 d'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 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

> 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

- **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 CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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 m² 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

Néant.

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 m² 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 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 ;

> 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnaud.

- **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.
3. Les commerces de gros, les hôtels et autres hébergements touristiques, les cinémas
4. Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation 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.
3. 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



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

Néant.

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 maçonneries 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 être 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.

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 autres destinations de construction autorisées dans la zone, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement pour 100 m² de 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.

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.

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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.
- **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

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

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. 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 m².
 - 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.
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 m² 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.
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 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

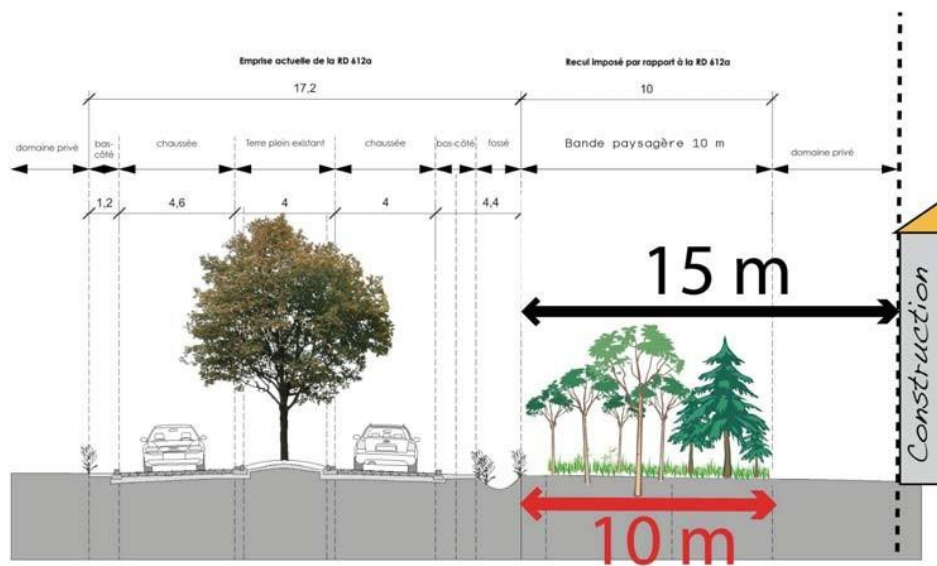
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

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.



Source : ARCHICONCEPT

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

Néant.

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 m² 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 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 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

> 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 80m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : un emplacement de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : un emplacement de stationnement pour 10 m² 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.
- **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

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

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
3. La zone 5AU lieu-dit "Les Mouties" fait l'objet d'une orientation d'aménagement globale.

ARTICLE 5AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 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

Néant.

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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnaud.

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



ARTICLE 6AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS DANS DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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 m² 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 d'un 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

Néant.

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 m² 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 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 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 par les autorités compétentes, 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 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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.

- **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

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

1. 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 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 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 000m³/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

- 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 être compatibles avec l'aléa inondation.

> 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
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** dont la connaissance est en cours d'actualisation dans le cadre du PPRi Basse Castelnou.
- **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

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

1. 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.
2. Dans le secteur Nb, les bassins de rétention des eaux pluviales existants ou à créer.

3. Dans le secteur Nc, les carrières et leurs installations.
4. 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...).
5. Dans le secteur Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
6. Dans le secteur Np, la création d'un parc urbain en proximité de la ville.
7. 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.
8. 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. 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

Néant.

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 être compatibles avec l'aléa inondation.

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



Envoyé en préfecture le 11/10/2023

Reçu en préfecture le 11/10/2023

Publié le

ID : 066-246600449-20230928-127_23_MS2THUIR-DE



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr

04.68.80.54.11

cogeam.fr

