DÉPARTEMENT des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune d'ELNE

Plan Local

RÈGLEMENT

PLU APPROUVÉ par DCM du 28 JUILLET 2005
Modification 1 et Révision simplifiée 1 approuvées par DCM du 26/10/2006
Révision simplifiée 2 approuvée par DCM du 20/12/2007
Modification 2 et Révision simplifiée 3 approuvées par DCM du 31 juillet 2008
Modification simplifiée 1 approuvée par DCM du 27 octobre 2010
Modification simplifiée 2 approuvée par DCM du 2 mars 2011
Modification 3 approuvée par DCM du 13 avril 2011
Modification 4 approuvée par DCM du du 3 août 2011
Modification 5 approuvée par DCM du 25 JUILLET 2012
Modification 6 approuvée par DCM du 11 mars 2014
Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM du 22 juillet 2015
Modification simplifiée n°4 approuvé par DCM du 15 décembre 2015
Modification 7 approuvée par DCM du 20 juillet 2016
Modification 8 approuvée par DCM du 20 juillet 2016
Déclaration de Projet n°1 approuvée par DCM du 6 février 2019
Modification simplifiée n°5 approuvée par DCM du 5 juin 2019
Déclaration de Projet n°2 approuvée par DCM du 11 septembre 2019
Modification simplifiée n°6 approuvée par DCM du 11 décembre 2019
Modification 9 approuvée par DCM du 30 mars 2022
Déclaration de Projet n°3 approuvée par DCM du 14 décembre 2022
Modification simplifiée n°7 approuvée par DCM du 10 juillet 2024
Modification n°10 approuvée par DCM du 17 septembre 2025
Révision allégée n°1 approuvée par DCM du 4 mars 2026

MARS 2026

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

ZONE UA *7*

ZONE UB *14*

ZONE UC *22*

ZONE UD *31*

ZONE UE *38*

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER 49

ZONE 1AU *49*

ZONE 2AU *49*

ZONE 3AU *63*

ZONE 4AU *71*

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES 80

ZONE A *80*

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES &FORESTIÈRES 86

ZONE N *86*

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN 92

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de ELNE.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Sont et demeurent applicables :

1. L'ensemble des articles du Code de l'urbanisme,
et notamment, nonobstant le PLU, les articles L.110, L.111-1, L.146-1 et suivants, L.421-3, L.421-4.

2. Les dispositions prévues à l'article R.111-1 s'appliquent aux utilisations et occupations du sol pour ce qui concerne :
R.111-2 (salubrité et sécurité publique)
R.111 -3-1 (nuisances graves dues notamment au bruit - voisinage d'infrastructures terrestres),
R.111 -3-2 (conservation et mise en valeur de site ou vestiges archéologiques),
R.111-4 (sécurité des usagers, accès et stationnement),
R.111-14-2 (respect des contraintes d'environnement),
R.111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel, historique) .

3. S'appliquent également les dispositions du Code de l'urbanisme qui font naître sur les utilisateurs du sol des sujétions supplémentaires issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et qui sont annexées au présent document, pour certains sous forme de servitudes d'utilité publique.

4. S'appliquent également aux utilisateurs du sol, nonobstant les dispositions précitées un ensemble de dispositions concernant les utilisations et occupations du sol qui n'ont pas nécessairement à être annexées au Plan Local d'urbanisme pour être opposables à tout pétitionnaire d'une autorisation d'utilisation du sol et/ou de construire.

Il en est ainsi des prescriptions issues:

- des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme,
- des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'une matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'applications,

- des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau et notamment de la loi n° 92-3 du 2 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application,
- des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol,
- des dispositions issues du code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
- des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et de ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 Les zones

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) en différentes zones :

✓ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont définies par la lettre **U** et correspondent aux secteurs de la commune déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

a) La zone dense agglomérée correspondant au centre ancien

zone **UA** au plan

b) La zone dense agglomérée jouxtant le centre ancien

zone **UB** au plan

c) La zone résidentielle de constructions récentes

zone **UC** au plan

Elle comprend :
-un secteur correspondant à la station de pompage *secteur UCa*
- un secteur spécifique *secteur UCb*
- un secteur spécifique - quartier "éco-responsable" *secteur UCc*

d) La zone d'aménagements et équipements publics, sportifs, tourisme, loisirs, campings

zone **UD** au plan

Elle comprend différents secteurs :
-un secteur correspondant à l'accueil des gens du voyage *secteur UDa*
-un secteur correspondant à un camping existant en zone littorale *secteur UDbx*
-un secteur correspondant à la gestion de l'arrière-plage *secteur UDx*

e)La zone ferroviaire et d'activités spécialisées

zone **UE** au plan

Elle comprend différents secteurs
-un secteur : pépinière-jardinerie pour la partie "bâtiments" *secteur UEa*
-un secteur pépinière-jardinerie pour la partie "stationnement" *secteur UEb*
-un secteur pépinière-jardinerie pour la partie "commerce de plein air" *secteur UEc*

✓ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont définies par les lettres **AU** et correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

a) La zone d'urbanisation future à vocation d'activités en particulier tertiaires, habitat et équipements publics....

zone **1 AU** au plan

b) La zone d'urbanisation future bloquée, à vocation d'habitat, équipements publics.....

zone **2 AU** au plan

Elle comprend :
-un secteur destiné à l'accueil de constructions à vocation de habitat, activités, équipements publics…… *secteur 2AUa*

c) La zone d'urbanisation aérée en fin de remplissage

zone **3 AU** au plan

d) La zone concernée par le projet de réaménagement du Marché de Gros

zone **4 AU** au plan

✓ **La zone agricole** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement définie par la lettre A et correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

zone **A** au plan

✓ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement est définie par la lettre **N** et correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

zone **N** au plan

Elle comprend différents secteurs :
-des secteurs correspondant à des activités existantes *secteurs Na*
- des secteurs correspondant notamment à des équipements publics existants…..
secteurs Nb
-un secteur correspondant à la colline Saint-Martin *secteur Nc*
- un secteur de coupure d'urbanisation & d'espaces remarquables *secteur Nxl*
- un secteur de coupure d'urbanisation (ripisylve du Tech) *secteur Nx*
-des secteurs correspondant à des sites archéologiques majeurs *secteurs N**

2. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal.
Ils figurent dans leur détail sur la liste des emplacements réservés et sont localisés sur les documents graphiques.

3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucun changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation , la protection ou la création de boisements.

Le défrichement y est notamment interdit.

Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.
Ces espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4. Les éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis

Des éléments de paysage végétaux ou bâtis à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme,ils figurent sur les documents graphiques.
S'appliquent donc notamment les articles L.442-2 et L.430-1 du Code de l'urbanisme.

5. Les sites archéologiques

En référence aux lois portant réglementation du patrimoine archéologiques - loi du 27 septembre 1941, décret du 7 juillet 1977, loi du 15 juillet 1980, décret du 5 février 1986, loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 16 juillet 2003 - décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 - les sites archéologiques sont repérés dans le Plan Local d'urbanisme :
- par un indice* : ce repérage à une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles
- par un zonage N* pour une meilleure identification et donc protection des sites majeurs.

Il conviendra, dans tous les cas, de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

La zone UA délimite la partie dense agglomérée de la ville ancienne, haute et basse, au caractère architectural affirmé.

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

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Les lotissements industriels.

3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.

4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.

6. L'aménagement de 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.

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, les affouillements et exhaussements des sols.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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

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

3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
- pour les garages à condition de ne pas dépasser 20 m2 de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout .
- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) dont la visibilité à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 3 m2 de superficie, 2,50m de hauteur.

4. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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.
Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
`

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

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

4 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA 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.

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

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

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises et notamment, si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions.

3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, sous les réserves énoncées à l'article UA 2 et à condition d'être édifiées en respectant la trame parcellaire existante, un côté au moins du bâti sera implantée sur la limite mitoyenne

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

Néant

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 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 de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 m hors tout. Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté

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

c) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque “inondation” figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE UA 11 : L’ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l’objet d’une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d’implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

-La création de terrasse découverte partielle au niveau de comble est autorisée si :

* la terrasse n’est pas visible depuis le domaine public
* le projet de dénature pas la cohérence architecturale de l’immeuble

Toute terrasse réalisée devra être accessible depuis une pièce située au même niveau.

L’emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble.

Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s’intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments publics.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l’axe des voies.
- Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 mètres en saillie.
- Les conduits ne doivent pas être construits en applique sur les murs.

b) Matériaux :

- Les couvertures seront réalisées en tuile canal rouge, maçonnées au mortier de chaux maigre.

- Les enduits : les façades enduites seront restaurées à l’identique : après décroutage, réalisation d’un enduit au mortier de chaux naturelle. La coloration des enduits se réalise soit par :

* enduit déjà coloré dans la masse
* application sur enduit frais d’un badigeon de chaux

La finition des enduits sera réalisée finement talochée ou serrée (chaux ferrée) afin de garantir la tenue du parement, son imperméabilité relative et sa tenue dans la durée.

- Les peintures :

Tout ravalement de façade doit prendre en considération la nature du support et son état.

Les peintures employées seront des peintures minérales : badigeons, peintures à la chaux, peintures minérales.
Les peintures organo-minérales sont à réserver à des supports déjà organiques ou des mortiers « fortement dosés ».
Chaque cas de ravalement sera étudié sur ces spécificités et sur les lieux des travaux avec un comité technique organisé par la mairie d'Elne.

- Parements appareillés :
Les immeubles d'origine à pierre vue seront restaurés selon les techniques traditionnelles et propres à l'immeuble : jointoiement au mortier de chaux naturelle sur des matériaux tels que cayroux, moellons, pierres, galets, etc…
Tout matériau de placage est interdit sauf restitution ou restauration de décors et modénature d'origine de la construction (enduits, stucs).

- Ouvertures :
Elles seront de proportions plus hautes que larges.
Les fenêtres seront restaurées ou remplacées à l'identique en bois peint.

Les volets (rabattus en façade ou repliés en tableau) seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique en bois peint.

- Les garde-corps doivent être en fer à barreaux verticaux droits ou torsadés. Les barres d'appui doivent être en fer plat.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Constructions annexes autorisées
- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) pourront être réalisés en bois
- Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

d) Clôtures :
- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale afin de constituer un ensemble architectural cohérent.
- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois…), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent…
- La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50m et 1,80m.

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

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 UA 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.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.
- Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 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 hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

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

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

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

La zone UB délimite une partie dense, située en proximité de la ville ancienne.

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

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Les lotissements industriels.

3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UB 2.

4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

6. L'aménagement de 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.

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, les affouillements et exhaussements des sols.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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

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

3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
- pour les garages à condition de ne pas dépasser 20 m2 de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés en continuité du bâtiment existant et 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.

4. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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. 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 - 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 raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

2 - 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, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Forages privés

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

ARTICLE 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 à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

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.

ARTICLE UB 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.

2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut toutefois être autorisée que dans deux cas: a) le terrain voisin n'est pas construit b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3 > 3m$).

3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies sous les réserves énoncées à l'article UB 2.
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 2,00 m seulement 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 aux deux tiers de la somme des hauteurs des deux constructions.

2. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque " inondation "figurant en annexe au présent règlement, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

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

b) 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.

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

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

3°) Hauteur absolue
a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 m hors tout. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

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

d) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement,

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :
a) Formes :
La création de terrasse découverte partielle au niveau de comble est autorisée si :

* la terrasse n'est pas visible depuis le domaine public
* le projet de dénature pas la cohérence architecturale de l'immeuble

Toute terrasse réalisée devra être accessible depuis une pièce située au même niveau.
L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble.
Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la

restauration de bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.
Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments publics.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- La ligne de la pente doit être perpendiculaire à l'axe des voies.
- Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 mètres en saillie.
- Les conduits ne doivent pas être construits en applique sur les murs.

b) Matériaux :
- Couvertures : les couvertures seront réalisées en tuile canal rouge, maçonnées au mortier de chaux maigre.
Les enduits : les façades enduites seront restaurées à l'identique : après décroutage, réalisation d'un enduit au mortier de chaux naturelle.
La coloration des enduits se réalise soit :

* enduit déjà coloré dans la masse
* application sur enduit frais d'un badigeon de chaux

La finition des enduits sera réalisée finement talochée ou serrée (chaux ferrée) afin de garantir la tenue du parement, son imperméabilité relative et sa tenue dans la durée.
- Les peintures :
Tout ravalement de façade doit prendre en considération la nature du support et son état.
Les peintures employées seront des peintures minérales : badigeons, peintures à la chaux, peintures minérales.
Les peintures organo-minérales sont à réserver à des supports déjà organiques ou des mortiers « fortement dosés ».
Chaque cas de ravalement sera étudié sur ces spécificités et sur les lieux des travaux avec un comité technique organisé par la mairie d'Elne.

- Parements appareillés :
Les immeubles d'origine à pierre vue seront restaurés selon les techniques traditionnelles et propres à l'immeuble : jointement au mortier de chaux naturelle sur des matériaux tels que cayroux, moellons, pierres, galets, etc…
Tout matériau de placage est interdit sauf restitution ou restauration de décors et modénature d'origine de la construction (enduits, stucs).

- Ouvertures :
Elles seront de proportions plus hautes que larges.
Les fenêtres seront restaurées ou remplacées à l'identique en bois peint.
Les volets (rabattus en façade ou repliés en tableau) seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique en bois peint.

- Les garde-corps doivent être en fer à barreaux verticaux droits ou torsadés. Les barres d'appui doivent être en fer plat.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Constructions annexes autorisées
- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) pourront être réalisés en bois
- Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

Clôtures :
- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.
- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent...

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- 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 hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

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

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 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 espaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

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

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque " inondation" figurant en annexe au présent règlement, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat résidentiel assez dense, de services et d'activités commerciales, tertiaires, d'aménagements urbains, équipements publics etc.....

Elle comporte :
- un secteur UCa inconstructible correspondant à la station de pompage (captages P1 et P2) et au périmètre de protection immédiat de ces captages.
- un secteur UCb situé entre la rue des Pommiers et le boulevard urbain.
- un secteur UCc soumis à une orientation d'aménagement spécifique et correspondant à un quartier "éco-responsable" présentant notamment des constructions à usage d'habitation basse consommation (BBC) ainsi que des constructions à usage d'activités commerciales et tertiaires…..

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Les lotissements industriels.

3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UC 2.

4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

6. 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.
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, les affouillements et exhaussements des sols.

9. Dans le secteur UCa, toute construction et tout aménagement non nécessités par le fonctionnement de la station de pompage.

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

Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa, et sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque " inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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

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

3. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
- pour les garages à condition de ne pas dépasser 20 m2 de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout et 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.

4. La zone (en partie) et le secteur UCc sont soumis à une orientation d'aménagement spécifique (Orientations d'aménagement des secteurs en bordure de l'ancienne 114); l'urbanisation doit notamment se réaliser sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.

5. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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

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.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles 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 - 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 raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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.

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

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

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

ARTICLE 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 y compris les garages doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

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.

3. En secteur UCb, des règles d'implantation différentes sont admises dans le cas de façades de moins de 30 m.

4. En secteur UCc, des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions.

3. En secteur UCc, des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble

4 .Les constructions annexes doivent être implantées à 4 m des limites séparatives toutefois des conditions différentes pourront être admises en fonction du projet et sous réserve de respecter le caractère du secteur.

Les garages pourront être implantés à moins de 4 m pour les lotissements approuvés avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition de respecter les zones aedificandi indiquées au plan de vente des lots.

5. 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 2,00 m seulement des limites séparatives.

6. En secteur UCc, les constructions annexes doivent être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 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 m. $(H + H) /2 \geq 4$ m.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

3. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics ainsi qu'en secteur UCc.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque " inondation" figurant en annexe au présent règlement, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

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 défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

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

Cette règle ne s'applique pas en secteur UCc où la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas trois fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=3L).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11m. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté et pour tenir compte de la mise hors d'eau fixée en annexe.

b) En secteur UCc, la hauteur des constructions ne peut excéder 12m hors-tout.

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

d) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement,

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

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :
* utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous (Dispositions particulières)
ou bien
* proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte, du projet ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

Dispositions particulières :

a) Formes :

L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble, ce qui exclut les toitures terrasses.
Des dispositions ou adaptations particulières peuvent toutefois être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics, ainsi que pour les constructions à usage d'activités ou d'habitations dans le cadre de projets architecturaux de qualité et dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %.
- Les châssis à projection sont autorisés sous réserve d'être placés de façon non saillante dans la toiture

b) Matériaux :
- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge, pose sur linteaux possible.

- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise " de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surface autres qu'horizontales.
- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.
- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.
- Pour les menuiseries & les volets, tout type de matériaux est accepté, l'aluminium naturel est cependant interdit.
- Les ouvertures seront de proportions plus hautes que larges, à l'exception des baies coulissantes en rez-de-chaussée.
- Les gardes-corps doivent être en fer à barreaux verticaux droits ou torsadés. Les barres d'appui doivent être en fer plat.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes :
Elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques : ils sont autorisés sous réserve d'être peu saillants et d'être réalisés soit en surimposition : simplement fixés sur la toiture existante ou sur pans de mur, soit en intégration au bâti participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège….sous réserve des dispositions de la ZPPAUP.

Clôtures :
- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.
Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.- La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,60 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.
- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois…), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe vent…

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

- Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

Il doit être aménagé sur le domaine privé, au minimum :
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de vente
- pour les constructions à usage de bureaux, tertiaire, services…: la surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher affectée à cet usage
- pour les constructions à usage hôtelier :1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus
- pour les constructions à usage de restaurant : 1 place de stationnement pour 10 m2 de la SHON destinée à cet usage (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus

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

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 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 constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

l. Il n'est pas fixé de COS, sauf dans les secteurs de la zone identifiés comme inondables dans la cartographie "prise en compte des risques" et où s'appliquent strictement les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

2. Il en est de même pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 250 m2, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à l 3 précédents.

ZONE UD

QUALIFICATION DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à des espaces réservés aux aménagements publics, équipements sportifs et de loisirs et à des implantations d'activités existantes touristiques (campings raccordés aux réseaux).

Elle comprend :
- un secteur UDa destiné à l'accueil des gens du voyage,
- un secteur UDbx correspondant au camping existant "Cala Gogo",
- un secteur UDx destiné à la gestion de l'arrière-plage et à l'installation d'un club de plage (comprenant restauration, piscine, animations) sous réserve qu'il soit impérativement démonté et évacué hors de la zone du 30 octobre au 1er mai.
- un secteur UDc destiné à permettre des équipements techniques publics

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.
La zone ou une partie de la zone est concernée :
- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1-5 (III – 2°) 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; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".
- par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 100m de l'axe de la RN114.
Une étude paysagère n°1 en application de l'article L.111-1-4 a été effectuée en 2002 et permet donc de déroger au recul obligatoire de 100m en instituant un nouveau recul de l'axe de la RN114 de 50m pour le secteur UDa. Cette étude n°1 est jointe au présent règlement.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
3. Les habitations individuelles, autres que celles indiquées en UD 2.

4. Les installations soumises à autorisation ou déclaration sauf celles nécessaires à l'exploitation de la zone.
5. Les dépôts de véhicules tels que prévus par les articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits, à l'exception des aménagements, plantations et mur anti-bruit liés à l'aménagement urbain dans le secteur UDa, en référence à l'étude spécifique L.111-14 réalisée, ainsi qu'à l'exception de la mise hors d'eau des équipements techniques publics du secteur UDc.
7. En secteur UDbx : les habitations légères de loisirs et les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées et notamment tout élément concourant à la densification du camping, en référence à l'autorisation délivrée.
8. La création de nouveaux campings, la transformation de campings existants en parc résidentiel de loisirs ou village de vacances, la transformation des équipements publics en campings.
9. A l'exception du secteur UDx, les installations d'énergies renouvelables de type solaire/photovoltaïque, y compris au sol.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque " inondation" figurant en annexe au présent règlement :
1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées ;
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
4. Sont également autorisés les aménagements, plantations et mur anti-bruit liés à l'aménagement urbain en secteur UDa - aire d'accueil des gens du voyage - en référence à l'étude spécifique (L.111-1-4) réalisée jointe au présent règlement, ainsi qu'à la mise hors d'eau des équipements techniques publics en secteur UDc.
5. En secteur UDx est autorisée l'installation d'un seul établissement saisonnier (club de plage comprenant restauration, piscine, animations) sous réserve qu'il soit impérativement démonté et évacué hors de la zone du 30 octobre au 1er mai.
6. En secteur UDbx, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol en référence à l'autorisation délivrée.
7. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

8. En secteur UDc, seuls sont autorisés les équipements techniques publics.

ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès à la RN114 sont interdits.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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 - Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à
la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

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

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

ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

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 m.

Cette distance ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements sportifs.

Dans le secteur UDx, les constructions ou installations 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 m.

En référence à l'étude spécifique (L.111-1-4) jointe au présent règlement, un recul de 50 m de l'axe de la R.N. 114 est instauré pour le secteur UDa (accueil des gens du voyage).

ARTICLE UD 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 séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ne peut être inférieure à 4 m.

2. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

Néant

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments et installations doivent doit se référer aux prescriptions relatives au risque inondation.

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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,50 mètres hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel
b) Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments publics.
c) Ces règles ne sont pas applicables aux équipements sportifs pour lesquels la hauteur ne peut excéder 12 mètres hors-tout.
d) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque “inondation” figurant en annexe au présent règlement,

ARTICLE UD 11 : L’ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L’AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
Tout projet de construction doit faire l’objet d’une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d’implantation.

1° Dispositions générales :
L’emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble. Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s’intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

Toitures :
- pourcentage de pente maximum 33%,
- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge pose sur linteaux possible.

Façades :
- pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse
- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit) chaux grasse de couleur brune, ocre, beige, le blanc et couleurs vives sont interdites,
- appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées interdites

Ouvertures :
Elles seront de proportions plus hautes que larges.

Clôtures :
- traitées simplement et de préférence en matériaux apparents en respectant les indications relatives aux façades ou encore plantés.....
- hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 m.

- hauteur des clôtures sur limites séparatives limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol
- le plan de clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, et les équipements sportifs et leurs annexes, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

2° Prescriptions particulières

- Des prescriptions particulières issues de l'étude paysagère n°1 effectuée en 2002 s'appliquent pour le secteur UDa, il conviendra de s'y référer pour tous détails relatifs à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
- Dans le secteur UDx, une attention particulière devra être apportée à l'intégration paysagère des installations liées au club de plage saisonnier, les arbres existants devront être préservés, les clôtures seront en bois.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'ensemble des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur un terrain situé à l'entrée du terrain d'assiette de l'opération concernée.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- campings-caravanings: une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface aménagée de surface de plancher.

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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 10 m2 aménagés.

Dans le secteur UDa, des prescriptions particulières issues de l'étude spécifique s'appliquent. Pour la réalisation pratique de l'aménagement, on se référera aux plans de détails figurant dans l'étude.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 (III – 2) du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UE

QUALIFICATION DE LA ZONE UE

La zone UE est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées de type industrie, ferroviaire, commerce, artisanat, services, bureaux, restauration, hébergement hôtelier, constructions et installations d'intérêt collectif, etc.....

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.
Elle comprend plusieurs secteurs :
- un secteur UEa (artisanat et commerce de détail pour la partie "bâtiments")
- un secteur UEb (artisanat et commerce de détail pour la partie "stationnement")
- un secteur UEc (artisanat et commerce de détail pour la partie "bâtiments – stationnement")
- un secteur UEd au sein duquel sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif (lieu de culte) qui accompagnent la vie locale.
- un secteur UEe au sein duquel des règles spécifiques de constructibilité, d'emprise au sol … ont été définis au regard de la réglementation liée au risque inondation et des dernières études hydrauliques

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L. 151-9 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; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

- par les dispositions des articles L. 111-6 à L.111-9 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 100m de l'axe de la RN114.
Deux études paysagères n°1 et n°2 en application des articles L. 111-6 à L.111-9 ont été effectuées en 2002 et 2003 et permettent donc de déroger au recul obligatoire de 100m en instituant un nouveau recul de l'axe de la RN114 (50m ou 35 m selon le secteur concerné). Ces études n°1 et n°2 sont jointes au présent règlement.

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Les habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.

3. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UE2

4. Les villages de vacances et gîtes ruraux.

5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains tel que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R. 111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols à l'exception des aménagements, plantations en référence aux études spécifiques des articles L. 111-6 à L.111-9 réalisées.
10. Toute occupation et utilisation des sols autre que celle relative au fonctionnement, à l'arrêt de la station d'épuration ou à la remise en état des sols dans une zone non aedificandi de 50 m de rayon autour de l'actuelle station d'épuration. Cette réserve sera toutefois levée, à l'arrêt total de station d'épuration et la suppression de toutes nuisances pouvant être générées par cette installation, après validation effective des services de la DDASS.
11. L'implantation de citernes incendie est interdite en zone inondable d'aléa très fort de la carte des aléas de synthèse ARTELIA de janvier 2024.
12. Les remblais, dépôts, exhaussements ou tout obstacle à l'écoulement des crues.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque " inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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

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

3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à condition que leur édification soit postérieure au bâtiment à usage d'activités et qu'elles soient intégrées dans le bâti d'activités ou accolé à celui-ci par une face au moins.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
- pour les garages à condition de ne pas dépasser 20 m2 de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale à laquelle ils doivent être intégrés.

- pour les abris de jardins (ou local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m2 de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

5. Dans le secteur UEa, seules sont autorisées les activités liées à l'artisanat et au commerce de détail pour la partie "bâtiments".
Dans le cas de renouvellement urbain, la construction nouvelle ne devra pas se situer en aléa plus important que la construction actuelle, les vitesses et hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction existante démolie.
Les planchers des surfaces d'un bâtiment accueillant du public et de l'activité commerciale devront être situés au minimum à la côte TN + 1,20 mètres. Une rampe d'accès au bâtiment conforme à la règlementation en vigueur sera autorisée.
Dans le cas de réalisation de quai de chargement ou de déchargement nécessaires à l'activité, le calage du plancher sera à un minima à la côte TN+1 mètre.
La réalisation de bâtiments accueillant du public et de l'activité commerciale ainsi que ses annexes devront prendre place en dehors de la zone inondable d'aléa très fort de la carte d'état des aléas de synthèse ARTELIA en janvier 2024.
Les sous-sols sont interdits, seuls les vides sanitaires seront tolérés.

6. Dans le secteur UEb, seule est autorisée la réalisation de places de stationnement liées à l'artisanat et au commerce de détail.
La réalisation de places de stationnements « électriques » peut être envisagée sous réserve :

- Que les places créées soient aménagées hors zone inondable d'aléa très fort de la carte d'état des lieux produite par ARTELIA en janvier 2024,
- Que le calage des bornes de recharge en zone inondable soit effectué au-dessus de la côte de référence, soit TN+1 mètre (ou au minima, les équipements sensibles, organes de sécurité, disjoncteurs, etc.),

La mise en place d'un panneau informant de l'inondabilité du parking doit être réalisée. De plus, un plan d'évacuation et d'alerte du site devra accompagner cet aménagement.
La réalisation de panneaux photovoltaïques de type ombrière conformément à la Loi Climat et Résilience.

7. Dans le secteur UEc, seules sont autorisées les activités liées à l'artisanat et au commerce de détail pour la partie bâtiment et quai de chargement et stationnement ; la création d'un bassin d'orage y est cependant admise en cas de nécessité.
La mise en place d'une solution alternative au bassin de rétention en zone inondable qualifiée d'aléas très fort et fort dans laquelle leur création est interdite, en cas de maintien des mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet.
Dans le cas de réalisation de quai de chargement ou de déchargement nécessaires à l'activité, le calage du plancher sera à un minima à la côte TN+1 mètre.
La réalisation de bâtiments accueillant du public et de l'activité commerciale ainsi que ses annexes devront prendre place en dehors de la zone inondable d'aléa très fort de la carte d'état des aléas de synthèse ARTELIA en janvier 2024.
Les sous-sols sont interdits, seuls les vides sanitaires seront tolérés.

8. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

9. Dans le secteur UEd, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif (lieu de culte) à condition qu'elles accompagnent la vie locale, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'activité environnante et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, des nuisances ou risques (visuelles, circulation, stationnement…) ;

10. Dans le secteur UEe, les dernières règlementations, au regard des dernières études hydrauliques (SIEE 2006, ARTELIA 2013, cartographie directive inondation de 2014), n'impose pas de CES au titre du risque inondation. Sont autorisés toutes nouvelles constructions sous réserve :
- que les planchers nouvellement créés, habitables ou à usage d'activité, les bureaux et les locaux techniques doivent être établis à 0,50 m au-dessus du terrain naturel,
- les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement peuvent être abaissés à 0,20 m au-dessus du terrain naturel pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, sous réserve de la création d'un espace refuge couvert situé au-dessus de 0,50 m par rapport au terrain naturel, le refuge devra avoir un accès sur l'extérieur et sa superficie tendra vers une valeur équivalente à 0,50 m2 par personne selon la capacité de l'établissement,
- les locaux annexes, garages, lieux de chargement et déchargement peuvent être établis à 0,20m au-dessus du terrain naturel,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits, les voiries doivent être calées au terrain naturel,
- les clôtures devront respecter une perméabilité supérieure à 80%,
- les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès à la RN114, les accès nouveaux sur la RD11 sont interdits.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

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

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m (24 m sur une portion de la RD 11 en référence au paragraphe 2 ci-dessous). Le long de la route départementale RD11, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10 m minimum.

Des conditions différentes en fonction du projet peuvent toutefois être admises dans le secteur UEa.

2. La zone est concernée par les dispositions des articles L. 111-6 à L.111-9 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 100m de l'axe de la RN114.

Deux études paysagères n°1 et n°2 en application des articles L. 111-6 à L.111-9 ont été effectuées en 2002 et 2003. Elles permettent donc de déroger au recul obligatoire de 100m en instituant un nouveau recul de l'axe de la RN114 (50m ou 35 m selon le secteur concerné) ainsi qu'un recul de 24 m sur une portion de la RD11. Ces études n°1 et n°2 sont jointes au présent règlement.

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 4 mètres (L = H/2). Cette règle ne concerne pas les bâtiments annexes.

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter 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.

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 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation "figurant au présent règlement, l'emprise au sol des bâtiments ne peut être supérieure à 70 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UEe, les dernières règlementations, au regard des dernières études hydrauliques (SIEE 2006, ARTELIA 2013, cartographie directive inondation de 2014), n'impose pas de CES au titre du risque inondation.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

3. Hauteur absolue :
a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
- 11 m hors tout pour les constructions à usage d'habitation,
- 13 m hors tout pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation ainsi que les constructions à usage d'habitation dans le cas d'intégration du logement dans le bâti d'activité (hormis en secteur UEd).

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

c) Toutefois, cette hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'activité ferroviaire lorsque les impératifs techniques l'imposent, ni aux équipements publics.

d) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement,

e) En secteur UEd, les constructions nouvelles, extensions et installations, ne devront pas excéder 7,00 m hors tout (R de C). Aucun dépassement (type signal architectural, éléments techniques…) ne pourra être au-delà de cette côte.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

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.....

1° Dispositions générales

Le pourcentage de pente doit être au maximum à 33 %. Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile canal rouge, maçonnées au mortier de chaux maigre. Pour les constructions autres que d'habitation, la toiture en tuile canal n'est pas imposée.
Les toitures-terrasses sont autorisées.
Les murs pignons doivent suivre la pente des couvertures. Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de couleur brune, ocre ou beige.
La pierre du type "schiste" ou ardoise de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour les bâtiments publics.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux". La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00m.. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, plexiglas, filet coupe vent avec l'accord des propriétaires des fonds voisins.

2° Prescriptions particulières

Des prescriptions particulières issues des deux études paysagères n°1 et n°2 effectuées en 2002 et 2003 s'appliquent pour certaines parties de cette zone, il conviendra de s'y référer pour tous détails relatifs à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

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 ou sur tout autre terrain distant de 300 mètres maximum du terrain d'assiette de la construction.

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

- Pour les constructions à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois, pour les logements locatifs sociaux répondant aux exigences de l'article UE2 alinéa 3, les dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

- 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.

- Pour les constructions et installations correspondant à des équipements d'intérêt collectif (lieu de culte) recevant du public, autorisées en zone UEd, le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte du taux de présence simultanée sur les lieux et du rythme de fréquentation. Ainsi, sur la base de la capacité d'accueil simultanée du public, il sera demandé une place de stationnement pour 3 personnes selon l'équation suivante :

  Np = CapMax / 3
  Np : nombre de places de stationnement
  CapMax : capacité d'accueil maximale autorisée en simultané

De plus dans ce secteur, tout projet devra se doter d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
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.

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

ARTICLE 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 constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Prescriptions particulières

Des prescriptions particulières issues des deux études paysagères n°1 et n°2 effectuées en 2002 *(modifiée en 2004)* et 2003 s'appliquent pour certaines parties de cette zone, il conviendra de s'y référer pour tous détails relatifs à l'aménagement des abords. Pour la réalisation pratique de l'aménagement, on se référera aux détails et références figurant dans les études.

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation "figurant en annexe au présent règlement, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone destinée à satisfaire les besoins à court et moyen terme et à vocation d'accueil d'activités tertiaires, services & activités commerciales, habitat résidentiel, aménagements urbains, équipements publics, culturels.....

L'urbanisation de cette zone se réalisera par une ou plusieurs procédure(s) de modification du PLU prenant en compte les actions et opérations d'aménagement prévues par les "orientations d'aménagement" du projet d'aménagement et de développement durable (PADD); elle sera, par ailleurs, subordonnée à la prise en compte effective des déplacements en site propre pour les usagers lents et vulnérables.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indication *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

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

3. Les lotissements industriels.

4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 1AU 2.

5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

7. 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.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

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

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne… ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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

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.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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.

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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

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

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Son urbanisation est envisagée avec le recours à l'outil ZAC, le dossier de création de ZAC a été approuvé le 18 décembre 2006.

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.

Celle-ci détermine les conditions de l'urbanisation de la zone en termes de schéma d'organisation des voiries, de phasage, d'équipements publics, de typologie de constructions et de prévisions de logements sociaux et fixe un développement en trois phases successives.

Dans le cadre de la première phase, un secteur 2AUa est ouvert à l'urbanisation. Dans le cadre de la 2ème phase, un secteur 2AUb est ouvert à l'urbanisation. Dans le cadre de la 3ème phase, les secteurs 2AUc et 2AUc2 sont ouverts à l'urbanisation sauf dans une bande de 200 mètres depuis la voie ferrée où les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont interdites.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :
- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

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

1.Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 2AU 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. 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.
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, les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans le secteur 2AUa.
9. Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.
10. Toutes activités polluantes, contraires à la zone de sauvegarde de type II du SAGE des Nappes de la Plaine du Roussillon.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

Dans la zone 2AU, sont autorisés :
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. 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, 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. Conformément à l'orientation d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation des phases successives est conditionnée par la réalisation de la totalité´ des équipements et des réseaux prévus et l'autorisation de 80% des constructions.
5. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvées. Ainsi, la cote de référence des planchers est définie de la façon suivante :
- Terrain naturel + 0,70 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0,50 m.
- Terrain naturel + 1,20 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,50 m et 1,00 m.

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :
- Les constructions à vocation d'accueil habitat, d'activités tertiaires, services & activités commerciales, aménagements urbains et paysagers, équipements publics, culturels....
- Les remblais sont réduits au strict minimum, ceux indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Seul un nivellement moyen sans apport de terre peut être admis.

- Toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacement et de transports.
- Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, seuls sont autorisés l'aménagement de jardins partagés et leurs abris de jardins, d'une aire de covoiturage, d'aires de stationnement visiteurs et privatifs traitées de manière perméables, de clôtures, de voies d'accès au quartier, ainsi que d'éventuels éléments techniques nécessaires, de noues de rétention.

Dans toute la zone, les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
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.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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.
Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions règlementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Dans la zone 2AU :

Le long de la route départementale RD11, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10 m minimum.

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui donne les principes d'implantation selon les voies.

ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

L'implantation des constructions doit respecter les principes établis dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

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

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

Néant

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) sera établie en compatibilité ́avec les principes définis par l'orientation d'aménagement annexée au règlement ; non compris la cote des plus hautes eaux à respecter par rapport au terrain naturel en fonction du risque d'inondation.

Dans le secteur 2AUc :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) sera établie en compatibilité avec les principes définis par l'orientation d'aménagement annexée au règlement ;
non compris la cote des plus hautes eaux à respecter par rapport au terrain naturel en fonction du risque d'inondation.
Elle ne pourra excéder :

- 8,5 mètres pour les constructions individuelles.
- 15 mètres pour les constructions collectives.

Ces dispositions ne s'appliquent aux bâtiments publics.

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve que leur emprise reste inférieure à 25 % de la surface totale de la toiture.

Des dispositions ou adaptations particulières peuvent toutefois être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics, ainsi que pour les constructions à usage d'activités ou d'habitations dans le cadre de projets architecturaux de qualité ́et dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

- Le pourcentage de la pente doit être compris, de préférence, entre 30 et 33 %.

- Toutes les façades des constructions d'angle, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité ́homogène.

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge.

- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé ́interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise " de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.

- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.

- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.

- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité ́dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : 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, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Clôtures :

- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé ́que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois…), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe-vent…

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

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…..

Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation. Pour les constructions annexes non démontables, elles devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Une seule construction annexe est autorisée par parcelle (hors piscine).

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées :

Dans le cas de logements individuels : il sera exigé un minimum de 2 emplacements par logement créé ou rénové, dont un dans le bâti et les autres sur une partie du terrain même de l'opération. Pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement quel que soit le type de logement.

50% minimum des places de stationnement requises règlementairement, réalisées sur le terrain d'assiette, doivent être incluses dans une construction.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

Cette zone, en fin de remplissage, présente une urbanisation à caractère résidentiel très aéré; en raison de ce caractère et pour préserver l'aspect de la zone, une taille minimale de terrains a été fixée à l'article 5.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

- par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme mais pour l'application duquel le Plan Local d'Urbanisme justifie de la possibilité d'un recul par rapport à l'axe de la RN114 moindre que 100m.

Une partie de la zone est particulièrement affectée par le bruit (infrastructures routières de la RN114) et concernée par les dispositions sur l'isolation acoustique; les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par une protection phonique des constructions nouvelles en fonction de leur exposition sonore.

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs, les lotissements industriels et artisanaux;

3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 3AU 2.

4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

6. 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.

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, les affouillements et exhaussements des sols.

9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

10. Les villages de vacances.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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

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

3. Le terrain doit présenter une superficie minimale de 7 000 m2 et ne peut recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation.
Toutefois, la superficie minimale exigée pourra être inférieure pour les parcelles présentant une superficie d'au moins 3 000 m2 au 1° janvier 2004; les remodelages fonciers sont alors admis pour atteindre cette superficie minimale à condition qu'il n'y ait pas création de nouvelles parcelles.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
- pour les garages à condition de ne pas dépasser 20 m2 de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout et 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 10 m2 de superficie et 2,50m de hauteur.

5. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 3AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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

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.

Les accès directs sur la RN 114 sont interdits.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - 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.
Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

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

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

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain doit présenter une superficie minimale de 7 000 m2.
Des dispositions différentes sont toutefois admises dans les conditions prévues à l'article 3AU2 alinéa 3.

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 existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m. Le long de la route départementale RD40, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10 m minimum.

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

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de construction existantes.

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 2,00 m seulement des limites séparatives.

5. La zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 100m de l'axe de la RN114. L'état des lieux du secteur concerné dont la superficie est limitée permet de déroger à ce recul en imposant aux constructions une implantation en arrière du talus réalisé lors des travaux de la déviation.
Sont ainsi pris en compte :

- la sécurité et les nuisances par la réalité du merlon créé lors des travaux de la RN114 qui interdit tout accès direct sur la nationale et limite les nuisances en matière de bruit routier et d'émanation de gaz toxiques,
- la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages eu égard aux prescriptions du règlement général de la zone et au fait que le merlon et la haie d'arbres existante limitent l'impact paysager des constructions depuis les vues de la RN114.

ARTICLE 3AU 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. Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

4. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

5. 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 2,00 m seulement des limites séparatives.

ARTICLE 3AU 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 8 m (H + H)

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE 3AU 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 du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).
3°) Hauteur absolue
a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8m.

b) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

Dispositions générales :

Toitures :
- pourcentage de pente maximum 33%,
- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge pose sur linteaux possible.
- L'emprise au sol de la terrasse doit être inférieure à 25 % de la surface au sol du niveau de comble.
Des dispositions ou adaptations particulières peuvent être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

Ouvertures :
Elles seront de proportions plus hautes que larges.

Façades :
- pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse
- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit): chaux grasse de couleur brune, ocre, beige, blanc et couleurs vives interdites,
- appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées interdites

Clôtures :
- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.
- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Constructions annexes :
nécessité d'une harmonie de couleurs et de matériaux avec la construction avoisinante sur la parcelle, l'emploi du bois est toutefois également autorisé.

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

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 3AU 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 de desserte sur le terrain même.

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

2. La surface plantée à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale du terrain.
Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ANNEXE 5.3

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque “inondation” figurant en annexe au présent règlement :

l. Le COS applicable à la zone 3AU est fixé à 0,10.

2. Il n’est pas fixé de COS pour les équipements publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE 4AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone "de l'ancien marché de gros" détachée de la zone 1AU dans le cadre de la modification n°4.

Elle est destinée à accueillir des aménagements urbains (type parc urbain, mail, espace public écologique, îlot de fraicheur …), et des habitations, hébergements hôteliers, activités tertiaires commerciale ou de services, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, et fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation globale dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
Elle est soumise une orientation d'aménagement modifiée dans le cadre de la modification n°7 et de la modification n°9 et définissant les conditions d'urbanisation : tout projet doit être en compatibilité avec cette orientation.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indication *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE 4AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Les activités industrielles.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1, R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.

6. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-1 et suivants 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 aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

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

2. Les aménagements urbains (type parc urbain, mail …), les habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; les activités tertiaires, commerciales ou de services non nuisantes. L'urbanisation doit s'effectuer en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

3. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne… ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

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

1 - Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

2 - 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.

Les parties de voirie destinées à la circulation piétonne doivent répondre aux exigences réglementaires pour les personnes à mobilité réduite.

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

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 – Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre de recueillir, traiter et stocker les eaux de ruissellement

sur la parcelle avant leur infiltration sur place ou leur rejet, en débit contrôlé, dans le collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau public, les eaux de ruissellement seront recueillies et stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

4 – Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu, à condition d'être installés de la manière la plus discrète possible.

5 - Télédiffusion :
Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

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

ARTICLE 4AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 4AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions y compris les garages doivent être édifiées à l'alignement ou à 5,00m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

ARTICLE 4AU 7 : L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions y compris les garages doivent être édifiées soit sur les limites séparatives soit à 4,00m.

ARTICLE 4AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

ARTICLE 4AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant dans le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation.

ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder : 13 m hors tout (soit R+3).
Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.
b) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE 4AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes s'appliquent :
L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

- utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous (1- Dispositions particulières)

OU BIEN

- proposer des solutions contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte, du projet ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

1 - Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un parti architectural affirmé.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % dans le cas de l'emploi de tuiles canal
- Les châssis à projection sont autorisés sous réserve d'être placés de façon non saillante dans la toiture

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge, pose sur liteaux possible.
- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise " de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.
- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.
- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.
- Pour les menuiseries & les volets, out type de matériaux est accepté, l'aluminium naturel est cependant interdit.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques : ils sont autorisés sous réserve d'être peu saillants et d'être réalisés soit en surimposition (simplement fixés sur la toiture existante ou sur pans de mur) soit en intégration au bâti participant ainsi à la structure du bâtiment (intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège…)

2 - Clôtures :

- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par une haie vive.
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 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre 1 du présent règlement, et ce au moyen des ratios suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée)

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour les logements dont la Surface de Plancher n'excède pas 50 m2 et une place par logement plus une place par tranche de 50 m2 de Surface de Plancher (au-delà des 50 premiers m2 par logement)
  Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 151-34, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Un parc de stationnement d'accès réservé aux occupants de l'immeuble pourra toutefois être conçu pour répondre à leur besoin.

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale,: une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher affectée à cet usage. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

- pour les constructions à usage d'activités tertiaires, commerces et services existants ou à créer : 1 place de stationnement pour 10 m2 de la surface de plancher destinée à cet usage (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
Une place de stationnement est comptée pour 25 m2, circulation comprise.

Dispositions spéciales concernant le stationnement des vélos dans les espaces privés des immeubles d'habitation et de bureaux :

Il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (article R.111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- pour les autres constructions autorisées dans le secteur, tout projet devra se doter d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, prévu aux articles R. 111-14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Pour les autres bâtiments, il doit y avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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 espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings…) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres

ARTICLE 4AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

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

Elle est concernée par l'application de la loi "littoral" et notamment des dispositions des articles L.121-8, L. 121-10 et L. 151-11 du Code de l'urbanisme imposant le principe de continuité avec l'urbanisation existante ainsi que sa dérogation pour les constructions et installations agricoles mentionnées dans l'article A.2 alinéa 2.

La zone ou une partie de la zone est soumise aux risques inondation et mouvement de terrains-érosion selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

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

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions des articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme.

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme.

- par les dispositions de l'article L.111-6 à 10 du Code de l'urbanisme; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 914 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 612.

- 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; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.

3. Le changement d'affectation des constructions existantes.

4. Toute construction dans une bande de 150 mètres à partir du haut des berges du Tech, à l'exception des installations techniques, notamment de pompage, dans la limite de 5 m2 de surface de plancher par unité.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques "inondation / mouvement de terrain-érosion" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - hormis les éoliennes - ; les bassins de rétention et les affouillements liés à l'urbanisation de la zone 2AU, les constructions, agrandissements et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

2. Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et sous réserve du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

3. Sont admis les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et des constructions liées à l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans création d'un nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.

4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 20 m2 de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout et d'être édifiées dans des matériaux identiques à la construction principale

5. Les infrastructures routières publiques ayant fait l'objet d'une réservation au PLU.

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

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.

Les accès directs sur la RD 914 sont interdits.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.
S'il s'agit d'un bâtiment destiné à recevoir du public ou devant faire l'objet d'une location, le captage doit être autorisé par arrêté préfectoral, au titre du Code de la santé publique.

2 - Eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

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

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

- d'observer une distance minimale de 35 m 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 à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

2. Une partie de la zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans un bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 914 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 612.

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.

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.

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 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques "inondation / mouvement de terrain-érosion" figurant en annexe au présent règlement :
- l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.
- les serres agricoles susceptibles d'être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

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 défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue:
a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder:
- 9 m hors tout pour les habitations
- 13 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.
- 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.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.
c) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

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 est composée de différents secteurs :
- les secteurs Na correspondant à des activités existantes (auto-cross, casse-autos et camping non raccordé aux réseaux),
- les secteurs Nb correspondant à des équipements publics existants et à des équipements d'intérêt collectif s'inscrivant dans une logique de développement durable. Il comprend un sous-secteur Nb2 destinée à accueillir uniquement des installations classée pour la protection de l'environnement sans réalisation de construction.
- le secteur Nc correspondant à la colline Saint-Martin en référence au repérage d'un secteur sensible,
- le secteur Nx correspondant à la ripisylve du Tech et à une coupure d'urbanisation (article L.146-2 du Code de l'urbanisme),
- le secteur Nxl correspondant à une coupure d'urbanisation et à des espaces remarquables au sens des articles L.146-2 et L.146-6 du Code de l'urbanisme,
- les secteurs N* correspondant à la protection particulière de sites archéologiques majeurs identifiés par la DRAC.

La zone ou une partie de la zone est soumise aux risques inondation et mouvement de terrains-érosion selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

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 les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 612.
- 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; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes"
> ou encore zonés N* pour l'identification particulière des sites majeurs.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

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

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

Sous réserve du respect des prescriptions relatives aux risques "inondation" et mouvement de terrain-érosion figurant en annexe au présent règlement et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des zones agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les bassins de rétention et les affouillements liés à l'urbanisation de la zone 2AU, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclable, aménagements d'espaces verts, cheminement piétonniers …..les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

- Les infrastructures routières publiques ayant fait l'objet d'une réservation au PLU.

- Dans les secteurs Na :
les travaux de restauration et d'aménagement et d'extension liés au fonctionnement des activités existantes.

- Dans les secteurs Nb,:
les constructions, agrandissements et aménagements liés aux équipements publics existants ou nécessités par le fonctionnement de la commune, les équipements d'intérêt collectif s'inscrivant dans une logique de développement durable.

- Dans le sous-secteur Nb2 ;
Les installations classées pour la protection de l'environnement, sans réalisation de construction.

- Dans le secteur Nc correspondant à la colline Saint-Martin :
les travaux de restauration et d'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, les aménagements légers de loisirs tels les parcours de santé.

- Dans le secteur Nx correspondant à la ripisylve du Tech :
les travaux liés à l'hydraulique, la sécurité, l'aménagement, l'entretien ou la préservation du site.

- Dans le secteur Nxl, :
les aménagements et équipements figurant à l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs N*:
les travaux de restauration et d'aménagement des constructions existantes après avis et autorisation de la DRAC.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES 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.

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. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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, soit par captage, forage ou puits particuliers.

En sous-secteur Nb2, il est rendu obligatoire l'intégration des mesures de protection liées aux champs captant d'eau potable (Servitude AS1) ;

2 - Eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En sous-secteur Nb2, dans le cadre de nouveaux aménagement, obligation de réalisation de bassins de rétention étanches et sans exutoire (vidange par pompage) pour éviter tout rejet vers la nappe phréatique (captage Las Hortes) ou vers l'aval (risque inondation Saint-Cyprien) ;

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE N 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 35 m 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

1. 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.

2. Une partie de la zone est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans un bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 114 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 612.

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

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

2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

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

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 2,00 m seulement des limites séparatives.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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

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….

En sous-secteur Nb2, en cas d'extension d'activité :

- mise en œuvre de dispositifs de réduction des nuisances (écrans visuels et acoustiques, filets anti-envols) adaptés à l'absence de bâtiments fermés ;
- mise en place effective des dispositifs de sécurité incendie renforcés et des écrans paysagers/antibruit.

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

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

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

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

COMMUNE D'ELNE

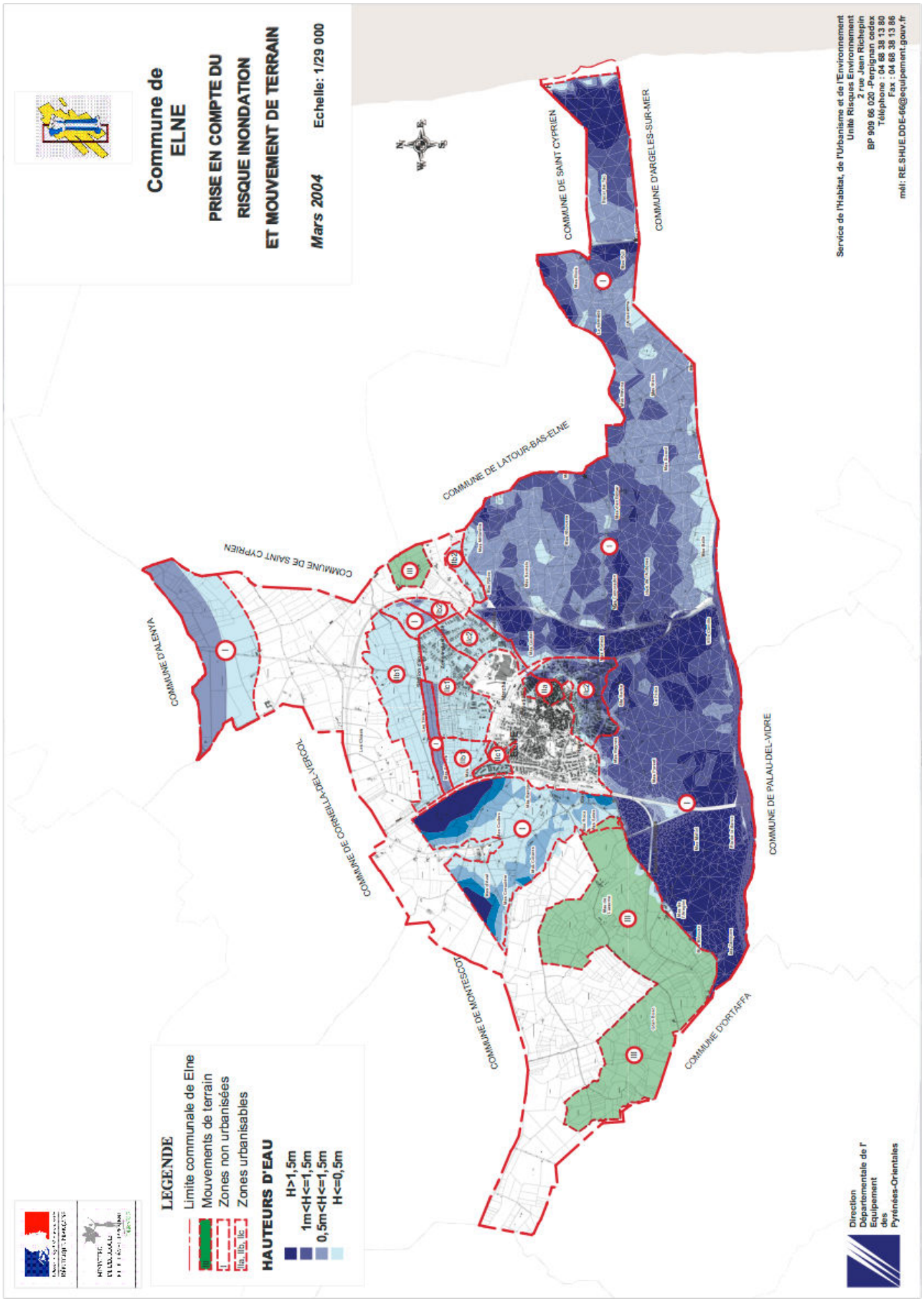
PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN

ANNEXE 5.3

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement
Unité Risques Environnement

Mars 2004

ANNEXE 5.3


Commune de
ELNE
PRISE EN COMPTE DU
RISQUE INONDATION
ET MOUVEMENT DE TERRAIN
Mars 2004
Echelle: 1/29 000
LEGENDE
Limite communale de Elne
Mouvements de terrain
Zones non urbanisées
Zones urbanisables
HAUTEURS D'EAU
H>1,5m
1m<H<=1,5m
0,5m<H<=1,5m
H<=0,5m
COMMUNE D'ALENYA
COMMUNE DE SAINT CYPRIEN
COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE
COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN
COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER
COMMUNE DE PALAU-DEL-VIDRE
COMMUNE D'ORTAFFA
COMMUNE DE MONTESCOT
COMMUNE DE CORNELLA-DEL-VERCOL
Service de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Environnement
Unité Risques Environnement
2 rue Jean Richepin
BP 909 66 020 -Perpignan cedex
Téléphone : 04 68 38 13 80
Fax : 04 68 38 13 86
mél: RE.SHUE.DDE-66@equipement.gouv.fr
Direction
Départementale de l'
Equipement
des
Pyrénées-Orientales

ANNEXE 5.3

Hauteurs de submersion, cotes de référence et cotes des planchers

Les hauteurs des planchers mentionnées au règlement font référence aux classes de hauteurs de submersion figurées sur la carte jointe. Elle distingue 4 classes de hauteurs :
hauteurs de submersion supérieures ou égales à 1.5 m,
hauteurs de submersion comprises entre 1 m et 1.50 m,
hauteurs de submersion comprises entre 0.50 et 1 m,
hauteurs de submersion inférieures à 0.50 m,

Ainsi, selon les classes, la cote de référence des planchers citée dans les règles qui suivent est définie de la façon suivante :

terrain naturel + 2.20 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont supérieures ou égales à 1.5 m,
terrain naturel + 1.70 m dans la zone où hauteurs de submersion sont comprises entre 1 m et 1.50 m,
terrain naturel + 1.20 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0.50 et 1 m,
terrain naturel + 0.70 m dans la zone où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0.50 m.

ANNEXE 5.3

ZONE I

Caractéristiques de la zone I et principes généraux

La zone I correspond aux secteurs non urbanisés, à dominante agricole et naturelle. Il s'agit de zones d'expansion des crues.

Il convient de maintenir et conforter les possibilités d'expansion de la crue en évitant de réaliser de nouveaux obstacles (constructions, mouvements de terre).
Les nouvelles implantations d'habitat et d'autres activités non liées à la préservation du caractère naturel sont à proscrire. A l'inverse, l'occupation du sol liée à l'agriculture participant à cette préservation peut être autorisée sous conditions.

Règles applicables

1. Sont interdits :

- Toute occupation du lit mineur des cours d'eau.

- Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation

- Tout remblaiement nouveau autre que ceux autorisés en 2 ou dans le cadre de l'exploitation des carrières, gravières et sablières, dans le cadre de fouilles archéologiques (dont l'impact hydraulique reste limité), et que ceux indispensables pour assurer l'accès aux garages existants et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. L'emprise des remblaiements devra être réduite au strict minimum.

- Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide).

- Tout nouveau plancher en sous-sol.

- Les dépôts divers de véhicules et caravanes (casse auto, gardiennage de caravane,...) et les dépôts de matériels autres que ceux visés en 2.

- Les garages et abris divers autres que ceux liés à un bâtiment existant non ruiné ou aux occupations du sol admises en 2.

- La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.

- Les équipements collectifs sensibles (écoles, maisons de retraite, clinique, etc...).

- Les opérations destinées à l'habitation ou aux activités économiques et commerciales autres que l'agriculture et campings existants.

- toutes formes de terrains de camping aménagés (création ou extension en nombre d'emplacements).

- les gîtes ruraux.

- l'implantation des HLL (Habitation Légère de Loisir).

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation dans la zone où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,50m).

- Toute construction nouvelle est interdite à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour les cours d'eau ci-dessous où ce recul est porté à :
_ Tech.....150 mètres
_ Agouille de la Mar.....25 mètres.

Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après avis du gestionnaire de la servitude.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres sans changement des destination

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers habitables identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Les planchers habitables nouvellement créés doivent être situés à une cote supérieure ou égale à la cote du terrain naturel + 2,20 m.
Sous les réserves ci-dessus et que leur implantation respecte le sens d'écoulement des eaux, sont admis :

a. Les garages et annexes non habitables sous réserve d'être limités à 50 m2 d'emprise au sol et de constituer le complément (si possible contigu) à un bâtiment existant non ruiné.
Les planchers devront être situés dans tous les cas à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

b. L'extension des bâtiments existants non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50 m2 .

Dans le cas de vérandas d'une superficie mesurée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

c. Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole autorisées au paragraphe 2.5.c.

d. Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation des campings autorisées au paragraphe 2.4.c.

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale

Les planchers à usage d'activité nouvellement créés doivent être situés à au moins 2,20 m au-dessus du terrain naturel.

Toutefois, les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

Sous les réserves ci-dessus et que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue, sont admis:

a. A l'exclusion des zones où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,50m), l'aménagement des constructions existantes en lieux d'accueil de jour, sous réserve que la capacité d'accueil de l'établissement recevant du public (l'E.R.P) reste inférieure à 50 personnes.
En cas d'aménagement à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à une cote supérieure à cette cote, d'une surface égale au moins à 0,50 m2 par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible dans les mêmes conditions. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.
La cote plancher doit toutefois être au moins égale à celle du terrain naturel +0,20 m dans les zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m et +0,70 m dans les autres zones.

b. L'extension des bâtiments existants non affectés à l'agriculture, sous réserve qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m2 .

- en cas d'extension à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les surfaces de planchers destinées à l'accueil du public doivent être situées au minimum à +0,20m au-dessus du terrain naturel dans les zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m et à +0,70 m dans les autres zones.
De plus, les locaux ouverts au public doivent communiquer par un escalier intérieur avec un local refuge situé à la cote minimale du terrain naturel +2,20m, d'une surface égale au moins à 0,50 m2 par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible de l'intérieur du bâtiment. Cette règle s'applique à tout bâtiment recevant du public.

- en cas d'extension à une cote planchers inférieure à la cote du terrain naturel +2,20 m, les surfaces de planchers destinées à l'activité artisanale ou industrielle doivent être situés au minimum à TN+0,70m avec un local refuge situé à la cote minimale de TN+2,20m. Le refuge peut être une simple terrasse même non couverte, accessible de l'intérieur du bâtiment.

2.4. Constructions et installations liées à l'exploitation des campings

Sont admis :

a. dans la limite de 5% de la superficie autorisée , les extensions spatiales sans création de nouvel emplacement et sans augmentation de la capacité d'accueil,

b. les équipements permettant de pérenniser ou sécuriser l'exploitation de l'établissement (aire de jeux, piscine, solarium, sanitaires, etc…), s'il s'accompagne de mesures destinées à accroître la sécurité tel que la création d'un espace refuge situé à +2,20 m au-dessus du terrain naturel s'il n'existe pas ou est insuffisant.

c. les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation du camping dans la limite de la surface bâtie existante (aménagement de l'existant ou reconstruction).
Les planchers habitables doivent être situés au moins à +2,20m au-dessus du terrain naturel.

d. les locaux d'accueil de jour (ERP) dans la limite de la surface bâtie existante (aménagement ou reconstruction) sous réserve :
- qu'elle ne permette pas d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement,
- que soit réalisé, si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant ou est insuffisant, un plancher refuge tel qu'il est défini au 2.3.a (sa surface devra s'approcher ou atteindre 0,50m2 par personne selon la capacité de l'établissement).

e. l'extension et l'aménagement des bâtiments existants, sous réserve :
- qu'elle ne permette pas d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement,
- qu'elle ne conduise pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 70 m2 pour l'ensemble du bâti de chaque camping,
- que soit réalisé, si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment existant ou est insuffisant, un plancher refuge tel qu'il est défini au 2.3.b.

2.5. Constructions et installations liées à l'exploitation agricole

Sous la réserve que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue, sont admis :

a. les serres et les bâtiments indispensables à une activité à nuisance incompatible avec la proximité des zones urbaines (telles que les installations classées).

Les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments autres que les serres ne peut dépasser 0,20 sur l'unité foncière. Serres comprises, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% de l'unité foncière. Seules sont prises en compte pour ce calcul les serres réalisées en matériaux rigides (verre ou plastique rigide ou équivalent) et celles disposées sur soubassement non affouillable (mais laissant pénétrer l'eau en cas de crue). Les serres qui seraient étanches ne sont pas admises.

Les bâtiments et les serres seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette l'écoulement préférentiel Ouest-Est.

Les équipements sensibles seront situés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.

b. Les dépôts de matériels agricoles et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisé au-dessus de la cote de référence.

c. A l'exclusion des zones où l'aléa est le plus fort (hauteurs de submersion supérieures à 1,50m), les constructions neuves à usage d'habitation et les bâtiments (autres que ceux mentionnés au 2.5.a) strictement nécessaires à l'exploitation agricole
- sous réserve qu'ils soient implantés dans la continuité de l'urbanisation existante,
- sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés à une cote plancher supérieure à TN + 2.20 m.
- dans la mesure où la présence permanente in situ est justifiée par le demandeur,
- dans la limite d'un logement par exploitation (situé sur le siège de l'exploitation),
- dans la limite de l'emprise au sol indiquée au -a- ci-dessus.

Le logement devra être composé avec les bâtiments d'exploitation. Les planchers non habitables devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20m au-dessus du terrain naturel.

d. L'extension des constructions existantes est admise sous les mêmes réserves indiquées au -a- et -c- ci-dessus.

2.6. Equipements collectifs et installation d'intérêt général ayant une fonction collective

Sous la réserve générale que leur implantation respecte le sens d'écoulement de la crue sont admis :

a. La création, la reconstruction, l'extension et la mise aux normes des ouvrages d'équipements collectifs (à l'exclusion des établissements recevant du public, des bâtiments à usage exclusif de bureaux et des hangars de stockage de véhicule) qu'on ne peut implanter ailleurs ou qui sont pré-existants et sous réserve - selon leur dimension et leur environnement - que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. Il en est ainsi des stations d'épuration, des captages d'eau destinés à la consommation humaine, des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, des pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunications, etc... L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation. Cette disposition est applicable aux ouvrages proprement dits et à leurs annexes indispensables à leur fonctionnement.

b. Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

c. Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implantées au niveau de terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, l'impact vis-à-vis de l'écoulement des crues devra être limité et des mesures compensatoires envisagées.

d. Les aménagements de parkings pour le stationnement temporaire et les équipements liés à l'existant (complexe sportif,...) tels que billetteries, sanitaires, vestiaires, club-house, … pour une emprise au sol limitée. Leur réalisation devra être accompagnée de mesures destinées à accroître la sécurité telle que la création d'un espace refuge situé à +2,20m au-dessus du terrain naturel.

2.7. Gravières et sablières

Sont admis : Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions indispensables à l'exploitation des gravières et sablières autorisées, sous réserve d'être situées en dehors des zones à grand débit portées au dossier d'aléa, et au minimum à plus de 150 mètres du haut des berges du lit mineur du Tech. Les dépôts de matériaux et les aménagements ou constructions devront présenter un impact faible vis-à-vis de l'écoulement des crues (élévation inférieure à 10 cm).

ANNEXE 5.3

ZONE II

Caractéristiques de la zone II et principes généraux

La zone II comprend la partie urbaine de Elne et les zones à l'intérieur desquelles l'urbanisation est potentiellement possible au titre des risques sous réserve des prescriptions ci-après.

L'urbanisation doit être maîtrisée afin :
de préserver et d'améliorer les conditions de stockage et d'écoulement des eaux,
de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, et leur niveau d'exposition actuel.
de prendre en compte le niveau d'aléa dans la conception des projets nouveaux ou concernant l'existant.
de pouvoir gérer une situation de crise dans des conditions acceptables.

Ainsi, les espaces libres significatifs doivent être organisés principalement pour le stockage et l'écoulement des eaux ; le règlement précise les natures d'aménagement ou constructions admises, selon les secteurs et les conditions permettant d'en maîtriser l'impact sur l'écoulement des eaux, et la protection des occupants.

La zone II est divisée en trois secteurs présentant des variations de réglementation :

le secteur IIa correspondant au centre urbain en totalité bâti. Il s'agit du vieux village caractérisé par une urbanisation dense et une continuité bâtie. Ce secteur est concerné par des hauteurs d'eau variables de 0 à 1,50 m.

le secteur IIb correspondant aux zones d'extension de l'urbanisation situés au-delà du périmètre urbanisé. Elles sont concernées par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m (voire ponctuellement comprises entre 0,50 et 1,00m).
Il est divisé en deux sous-secteurs IIb1 et IIb2. Le sous-secteur IIb1 correspond aux zones inondées en 1940 par les eaux ayant contournées Elne par le nord. Il s'agit du secteur de « Les Trilles ». L'inondabilité de ce secteur est dépendante des franchissements du remblai de la ligne SNCF Perpignan-Céret et du merlon de protection du secteur « El Moli Nou ».
Le sous-secteur IIb2 correspond aux zones inondables directement exposées aux débordements du Tech.

le secteur IIc correspondant à l'ensemble du périmètre urbanisé du village (hors secteur IIa). Il inclut les dents creuses et les poches non urbanisées (friches, jardins, équipements publics) :
- Les dents creuses sont de petites parcelles non bâties généralement entourées de propriétés bâties sur 2 ou 3 côtés et dont la superficie est le plus souvent inférieure à 700 m2.
- Les poches correspondent à des entités plus grandes que les dents creuses pouvant regrouper plusieurs unités foncières.
Il est divisé en deux sous-secteurs IIc1 et IIc2. Le sous-secteur IIc1 correspond aux zones inondées en 1940 par les eaux ayant contournées Elne par le nord. Il s'agit du secteur de « Les Trilles ». L'inondabilité de ce secteur est dépendante des franchissements du remblai de la ligne SNCF Perpignan-Céret et du merlon de protection du secteur « El Moli Nou ».
Le sous-secteur IIc2 correspond aux zones inondables directement exposées aux débordements du Tech.

Règles applicables

1. Sont interdits:
Toute occupation du lit mineur des cours d'eau.
Tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'il n'aggravent pas les risques d'inondation.

Tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autre que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments.
Les clôtures dont la perméabilité est inférieure à 80 % (pourcentage de vide).
Les planchers nouveaux en sous-sol.
Les dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées correspondant à la vocation de la zone.
Toute forme de terrain de camping aménagé nouveau.
Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains autorisés et aménagés à cet effet .
La reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation à l'exception des serres agricoles.
L'édification de bâtiments ou superstructures sur les terrains publics occupés par les parkings, espaces verts et équipements de loisirs et sportifs, à l'exclusion de l'extension des constructions à usage collectif et public ou des constructions nouvelles de même nature directement liées à l'existant. Ces constructions ne pourront avoir pour conséquence de remettre en cause la capacité de stockage de l'espace considéré.
Les équipements collectifs sensibles qui ne sont pas indispensables au bon fonctionnement de la collectivité tels que maisons de retraites, cliniques, etc... à moins qu'ils ne satisfassent aux conditions énoncées à l'article 2.5. ci-après.
Toute construction, extension, installation, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone.
Toute construction nouvelle
à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (rivière, ruisseau, agouille...).
Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescriptions,

2.1. Entretien des bâtiments existants et reconstructions après sinistres

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.
La reconstruction de bâtiments sinistrés, (dans les cinq ans) suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote des planchers habitables identique à celle imposée aux bâtiments neufs) et que leur orientation favorise l'écoulement des eaux sauf si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

2.2. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement

Sous réserve que les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

Ou

dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé:
au-dessus de TN+1,20m (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m,
avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon,…) d'une superficie au moins égale à 15m2 de surface habitable,

sont admis :

Les aménagements des bâtiments existants précédemment affectés ou non à des habitations.

Les constructions neuves dans la limite des CES et COS suivants :

- dans la zone IIa (centre urbain) les CES et COS ne sont pas limités ;
- dans la zone IIb (extension de l'urbanisation) :
Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIb1. Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,35 dans les sous-secteurs IIb2.
- dans la zone IIc (périmètre urbanisé) :
Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIc1.
Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,35 dans les sous-secteurs IIc2. Toutefois, dans les sous-secteurs IIc2, dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m2, la SHON admissible est de 200 m2 et plus si le COS de 0,35 le permet, le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m2.

c. L'extension des constructions dans les limites de CES et de COS autorisées pour les constructions neuves en 2.2 b. Au-delà de ces limites de CES et de COS est admise une extension unique entraînant au maximum une augmentation de la SHON et de l'emprise au sol de 10 % (10% des emprises et occupation du sol autorisées pour les constructions neuves).
Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

Les garages et annexes non habitables sont autorisés sous réserve que le terrain soit bâti ou non aux mêmes conditions que celles exprimées aux paragraphes a,b,c du présent article.
De plus, les planchers devront être situés dans tous les cas à au moins 0,20m au-dessus du terrain naturel.

2.3. Constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou commerciale

Les planchers à usage d'activités nouvellement crées doivent être situées au-dessus de la cote de référence (selon la zone d'aléa à laquelle ils appartiennent).

Toutefois :
- les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m au-dessus du terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.
- les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale -à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0.20 m en zone d'aléa faible et à celle du terrain naturel + 0,70 m dans les autres zones d'aléas.
Ce dernier niveau peut être abaissé, sous réserve de l'avis du service gestionnaire de la servitude PPR, pour les établissements recevant du public pour tenir compte d'impossibilité de réalisation d'accès pour handicapés (sur de petites unités foncières).
- les surfaces de planchers nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit en tout point au moins égale à celle du terrain naturel +0,70m.

De plus, un refuge doit être aménagé au-dessus de la cote de référence avec communication par l'intérieur du bâtiment. Il représentera au moins 10 % de la SHON globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m2 par personne selon l'effectif de l'établissement. Ce refuge, qui doit donner accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toit, balcon, ...), peut être notamment constitué de bureaux, salles de réunion mais aussi d'une simple terrasse non couverte.

Les bureaux, et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc) devront être implantés au-dessus de la cote de référence.

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers peuvent être adaptées à l'existant en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination s'il existe ou s'il est créé un plancher refuge tel que défini ci-dessus.

Sous les réserves ci-dessus sont ainsi admis :

Les aménagements de bâtiments existants précédemment affectés ou non à des activités.

Les constructions neuves dans la limite des CES et COS suivants:

- dans la zone IIa (centre urbain) sans limitation de CES et de COS ;

- dans la zone IIb (extension de l'urbanisation) :
Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIb1. Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,50 dans les sous-secteurs IIb2.

- dans la zone IIc (périmètre urbanisé) :
Le CES et le COS ne sont pas limités dans les sous-secteurs IIc1.
Le CES est limité à 0,20 et le COS à 0,50 dans les sous-secteurs IIc2. Toutefois, dans les sous-secteurs IIc2, dans le cas d'unités foncières inférieures à 700 m2, le CES maxi est porté à 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m2.

c. Les extensions des constructions dans la limite autorisée pour les constructions neuves ; si ces limites sont déjà atteintes, une extension unique peut être admise dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol supplémentaire.

Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants, entreposés sur la zone sous réserve d'être munis de dispositif évitant leur dispersion en cas de crue et réalisé au-dessus de la cote de référence.

2.4. Constructions liées à l'exploitation agricole

Mêmes conditions qu'en 2.3.

2.5. Equipements collectifs et installations d'intérêt général ayant une fonction collective

Ils (écoles, administrations publiques, stations d'épuration, captages d'eau destinés à la consommation humaine, ouvrages strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux publics, pylônes supportant les lignes électriques ou les réseaux de télécommunication,...) sont admis sous les mêmes réserves de cote planchers citées en 2.3 dans la limite d'une emprise au sol maxi de 50% dans la zone IIc2, 30% dans la zone IIb2. L'emprise au sol n'est pas limitée dans les zones IIa, IIb1 et IIc1.

Toutefois, ces équipements recouvrent des établissements sensibles. Parmi ceux-ci, seuls ceux qui accompagnent la vie locale et qui sont indispensables au bon fonctionnement de la collectivité (école communale, crèche, salle des fêtes, équipements sportif,...) sont admis en zone IIa, IIb2 et IIc2.
Ceux qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (clinique, lycée,…) sont prohibés en zone IIa, IIb2 et IIc2.

Pour les établissements sensibles existants, tout aménagement et construction permettant la réduction de la vulnérabilité et la mise aux normes et ce, sans hausse de capacité, sont admis en zone IIc2.

En outre, les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis sous réserve que leur impact hydraulique soit limité.

ANNEXE 5.3

Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques sont admises sous réserve d'être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée, et en cas d'impossibilité à une cote au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elles se raccordent. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires autorisés après examen des conditions de transparence hydraulique.

ANNEXE 5.3

ZONE III

Caractéristiques de la zone III et principes généraux

La zone III correspond aux zones exposées à un risque de mouvement de terrain à l'intérieur desquelles l'urbanisation est possible au titre des risques sous réserve des prescriptions ci-après.
Elle comprend les talus et leurs abords, susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrain. Les constructions doivent respecter un recul tel que défini sur les schémas en 3.

Règles applicables

1. Sont interdits

Sur la totalité des talus et en deçà des distances de recul hautes et basses définies en 3 :
- Tout remblaiement, exhaussement et excavation même ponctuelle,
- Tout dépôt de matériaux et matériels,
- Toute occupation du sol autre que celle autorisée en 2.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de prescription

- Toute construction, remblaiement, exhaussement et excavation au-delà des distances de recul hautes et basses définies en 3,

Sur la totalité des talus et en deçà des distances de recul hautes et basses définies en 3 :
- Les clôtures et plantations légères, à l'exclusion de celles nécessitant des excavations (plantation d'arbres et clôtures fondées) susceptibles de déstabiliser le talus et les abords,
- Les travaux de confortement sous réserve d'être réalisés par un organisme agréé.

Par ailleurs, lorsque des ouvrages sont nécessaires pour protéger les constructions existantes, la réalisation de ceux-ci dont la conception doit permettre de traiter le risque, peut en même temps amener une protection à d'autres terrains non construits. Dans ce cas, les terrains disponibles protégés par ces ouvrages sont constructibles.
- Les travaux et occupations du sol rendus nécessaire pour la réalisation des travaux concernant des équipements collectifs d'intérêt général dont l'implantation sur la zone est rendue obligatoire (canaux, voirie, infrastructures diverses) et sous réserve que les dispositions confortatives du talus et de ses abords soient intégrées au projet.

3. Distances de recul par rapport aux pied et sommet des talus

(voir schémas joints)

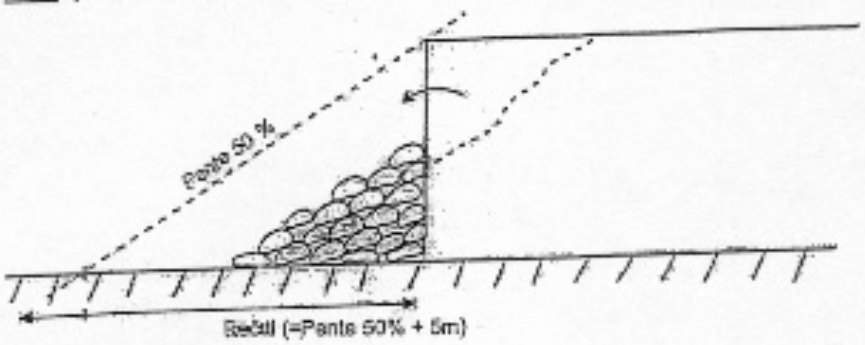
ANNEXE 5.3

Risque de mouvement de terrain

Distances de recul par rapport au pied des falaises ou talus

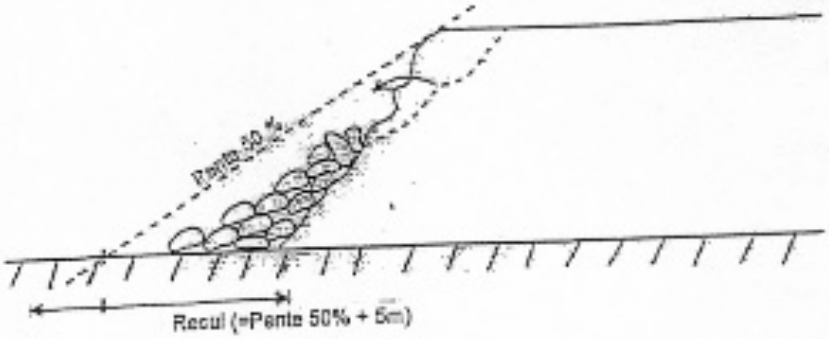
(Pente 50% : 1 / 2)

Cas 1 : pente raide



Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

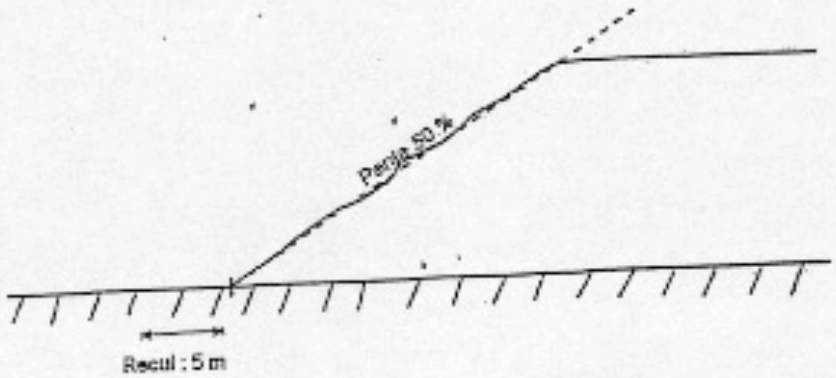
Cas 2 : pente > 50 %



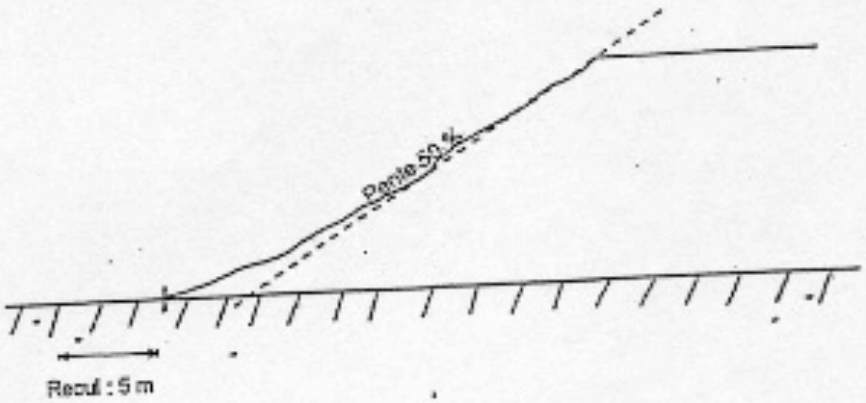
Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

ANNEXE 5.3

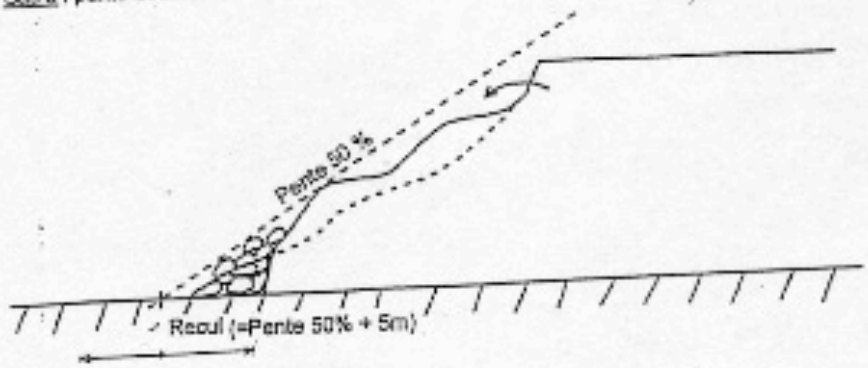
Cas 3 : pente = 50 %



Cas 4 : pente < 50 %



Cas 5 : pente double

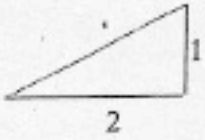


Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

ANNEXE 5.3

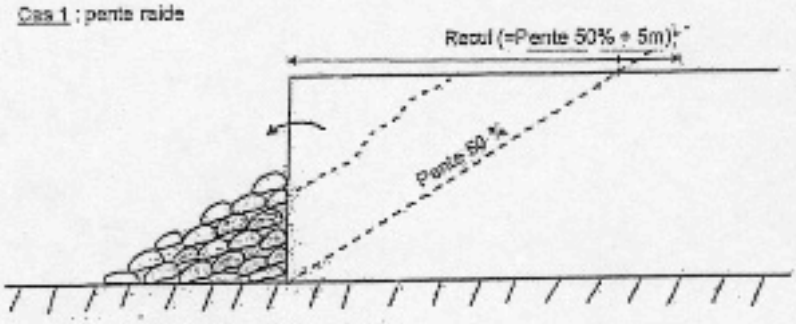
Risque de mouvement de terrain

Distances de recul par rapport au sommet des falaises ou talus

(Pente 50% : 

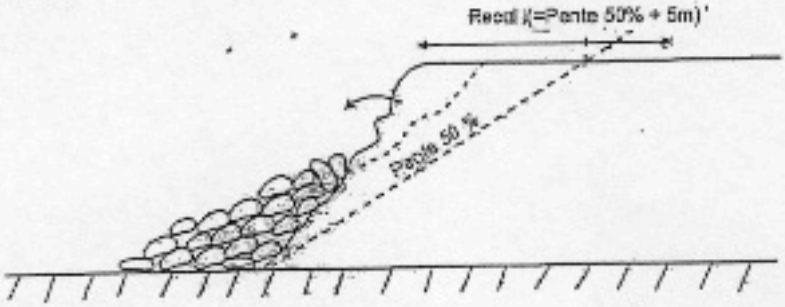
)

Cas 1 : pente raide



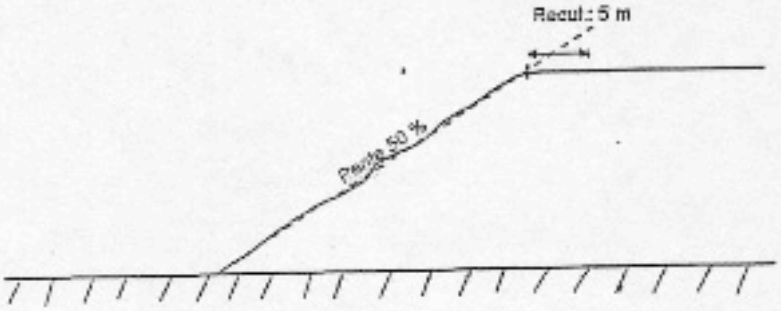
Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

Cas 2 : pente > 50 %



Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

Cas 3 : pente = 50 %



ANNEXE 5.3

ANNEXE 5.3

LEXIQUE

Aléa
Phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données.

Aménagement des bâtiments existants
Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.
L'aménagement exclut, entre autres, ce type de travaux :
la transformation d'un hôtel-restaurant en immeuble d'habitation
la réhabilitation d'un bâtiment
la construction d'un garage alors que le POS n'autorise que les travaux destinés à améliorer le confort des habitations ; l'aménagement s'apparente dans ce cas à une extension.

Bâtiment
Construction élevée sur le sol à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection, au moins partielle, contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Coefficient d'emprise au sol (définition à utiliser pour l'application du règlement PPR)
Le CES ou coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur cette unité foncière et la superficie de l'unité foncière constructible considérée.
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade).

Coefficient d'occupation du sol
Le COS est défini à l'article R123.22 1° comme étant "le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol" (n'est prise en compte pour le calcul que la partie constructible de l'unité foncière considérée).

Construction
Cette notion englobe toutes constructions, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.
Par exemple :
construction nouvelle à usage d'habitation ou non (y compris les maisons légères, les maisons flottantes, les ouvrages techniques d'une hauteur supérieure à 12 m)
les travaux exécutés sur les constructions existantes s'ils ont pour effet de modifier :
leur volume (extension ou surélévation)
leur aspect extérieur
le nombre et la forme des ouvertures
les matériaux des couvertures, adjonction, suppression des balcons
ou de créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant
de changer la destination des constructions.

Equipements de loisirs
Utilisation du sol en y réalisant des terrains de jeux (jeux d'enfants, parcours de santé, tennis, golf, football, sports motorisés, etc...). Ces terrains sont soumis à installation et travaux divers (ITD) si aucune construction n'y est réalisée : article R 442-2 du code de l'urbanisme.

Extension

Réalisation de travaux visant à étendre la construction existante.

Au-delà de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, et plus particulièrement en emprise au sol.

Cette notion tire sa définition de la jurisprudence. Le non respect des conditions fixées par elle pour définir la notion d'extension signifie que l'on rentre dans le cadre d'une construction autonome nouvelle ou a contrario les travaux sont regardés comme étant des travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes.

Pour qu'il y ait extension d'un bâtiment existant, il est exigé que cette construction ou ces travaux ne soient pas trop importants et ne bouleversent pas la construction.

Par exemple :

L'élévation d'un pavillon d'une hauteur qui double la hauteur initiale du pavillon ne saurait être regardée comme l'extension d'une construction existante. CE 23/02/90 Basquin

- Idem pour l'extension d'une construction dont les dimensions sont comparables ou équivalentes à 50 % de celle de la construction existante ou encore lorsque l'emprise au sol est augmentée de 73 %.
- La construction ou les travaux doivent se faire en continuité de la construction existante sinon il s'agit d'une construction nouvelle.

Par ailleurs, la construction d'un garage attenant à une construction à usage d'habitation ne peut être considéré comme des travaux visant à améliorer le confort et la solidité de la construction existante.
CE 22 Avril 1992, M. Jean DUHAMEL.

La construction et les travaux ne doivent pas se doubler d'un changement de destination.

Reconstruction

C'est l'opération qui consiste à rétablir en son état antérieur un bâtiment démoli ou sinistré en totalité ou en partie.

La reconstruction d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à l'environnement.

Définie négativement, la reconstruction ne concerne ni des travaux de réfection qui concernent davantage l'intérieur des bâtiments, ni des travaux d'adaptation voire d'extension des bâtiments existants et enfin ni la réparation ne mettant pas en péril la structure du bâtiment.

La reconstruction porte donc sur la remise en état d'un bâtiment en ruine ou incendié ou démoli après la réalisation d'une catastrophe naturelle ou plus largement d'un sinistre.

Elle est réalisée à l'emplacement de cet ancien bâtiment.

Elle peut porter sur une partie du bâtiment, une façade qui s'est écroulée, par exemple.

Dans tous les cas la reconstruction d'un immeuble sinistré nécessite un PC, même si les fondations préexistantes ont été conservées.

Les travaux de reconstruction sont assimilés au regard du champ d'application du permis de construire aux constructions nouvelles.

La reconstruction d'un bâtiment incendié n'est pas une opération de réparation mais bien celle d'une reconstruction alors même que l'on utilise des matériaux épargnés par le feu
CE 20/06/69 "PORGOZALEK"MC333

A l'inverse les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent pas de PC dès lors qu'ils n'entraînent :
ni modification extérieure
ni création d'un niveau supplémentaire
ni changement de destination
ni accroissement de volume.
(Rép. Min. J.O. Débat Assemblée Nationale 8 Novembre 93)

La seule exception concerne les immeubles classés monuments historiques pour lesquels les travaux de reconstruction ne nécessitent qu'une déclaration préalable. (R 422-2.du code de l'urbanisme - alinéa b)

Le propriétaire n'a pas de droits acquis à la reconstruction d'un bâtiment détruit.

Bien entendu la reconstruction doit se faire dans le respect des dispositions du POS SAUF cas particulier où le POS a prévu explicitement la reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré.

La reconstruction peut être alors autorisée à l'identique (volume, densité....) ou dans le respect de certaines dispositions du POS (définies à l'article 1 du règlement : volume du bâtiment démoli, destination, emprise ...)

Si le POS autorise la reconstruction des immeubles détruits après un sinistre quelconque celle-ci est possible quelle que soit la date du sinistre.
(CE 06/07/88 Couillaud et commune de Beauvoir sur Mer).

D'où la nécessité de fixer un délai d'intervention entre la démolition et la reconstruction afin d'éviter la reconstruction des ruines anciennes.

C'est l'affectation du bâtiment qui existait avant la date d'approbation du POS qui doit être prise en considération.
(CE 28/09/90 Ass. cultuelle des témoins de Jéhovah de la région Nord de la France).

A l'inverse si le POS s'oppose à la construction dans une zone, le relèvement des immeubles en ruine est interdit (CE 8/06/88 Ep. Antiéro n° 81 478).

Réhabilitation
Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien (conditions de confort et d'habitabilité au sens du code de la construction et de l'habitat).
Cette opération peut comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements pour les adapter à des exigences de taille en particulier. Elle peut comporter par ailleurs l'installation d'un ascenseur, la réfection de toitures, le ravalement ou la consolidation des façades.
La réhabilitation suppose le respect architectural du bâtiment. Les travaux toucheront le gros oeuvre mais sans ne jamais porter atteinte à son équilibre existant.
Le rapport Nora distingue 4 niveaux de réhabilitation :
a) La réhabilitation légère : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.

b) La réhabilitation moyenne : outre l'équipement sanitaire comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est à dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. le chauffage central ou électrique est ajouté, ce qui implique une amélioration de l'isolation (changement de croisées).

En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

c) La réhabilitation lourde : elle comprend des travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des pièces dans le logement ou une redistribution des logements par étage pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros oeuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.

d) La réhabilitation exceptionnelle : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros oeuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

Rénovation
Elle consiste en la destruction et la reconstruction d'immeuble à la même place.
Cependant, la pratique distingue :
- la rénovation-amélioration (ou rénovation légère) qui est destinée à doter un bâtiment des normes actuelles de confort,

- la rénovation-construction (ou rénovation lourde) qui implique la reprise totale ou importante des structures intérieures de l'immeuble, avec parfois une addition de construction.

Risque
La notion de risque suppose à priori l'existence de biens ou d'activités (généralement des établissements humains) dommageables. On parlera de risque naturel lors de la conjonction d'un phénomène naturel et de l'existence de biens et activités pouvant subir des dommages et de personnes pouvant subir des préjudices.

Sinistre
Evènement fortuit (la destruction provient d'un fait extérieur, involontaire : incendie, explosion, cataclysme naturel...) ayant occasionné la destruction de la construction.
Le code des assurances définit le sinistre comme la réalisation du risque garanti.
Cela signifie que le sinistre ne couvre que les biens qui sont garantis contre les risques définis contractuellement.
C'est pourquoi il semble nécessaire de parler de sinistre constaté (par PV) ou déclaré (auprès des assurances).

Terrain naturel (TN)
Le niveau du terrain naturel est celui du terrain dans l'état dans lequel il est au moment de la demande. Cependant en secteur urbain et de façon exceptionnelle en secteur naturel la comparaison avec les niveaux topographiques des parcelles adjacentes peuvent montrer que la topographie du terrain objet de la demande a été nettement modifiée. Dans ce cas, lorsque cela est démontré le niveau du T.N peut être adapté sur celui des parcelles adjacentes.

Unité Foncière : (référence au lotissement Art 315.1 du code de l'urbanisme et décret n° 55 471 du 30.04.55)
Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.
Seul un obstacle géographique interrompt l'unité foncière (voie publique, cours d'eau domanial, un chemin rural - article 98 code rural)
Cette qualification juridique ne prend pas en compte la configuration de parcelles, ni leurs liens éventuels de réciprocité matérielle.

Conditions :
il doit donc y avoir une homogénéité physique et juridique entre les parcelles
l'entretien ou l'utilisation effective du chemin importe peu (CE 14 décembre 1984 "DLO")
le fait que les parcelles aient été acquises de manière successive n'a aucune incidence.

Le COS s'applique au terrain constitué par l'îlot de propriété c'est-à-dire par
l'unité foncière.

Vulnérabilité
Niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux.
On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine.
La première traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée.
La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale.