



PEZILLA de la RIVIERE



# Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée n°5

REGLEMENT D'URBANISME

#### **PLU approuvé par DCM du 14 mai 2008**

- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 5 juillet 2011
- Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM du 27 juillet 2011
- Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du 14 octobre 2011
- Modification n°1 approuvée par DCM du 21 mars 2012
- Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM du 6 mai 2013
- Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM du 2 octobre 2013
- Modification n°2 approuvée par DCM du 21 juillet 2014
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du 27 novembre 2015
- Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du 14 mai 2018



Dispositions applicables aux zones urbaines .....	3
Zone Ua .....	3
Zone Ub .....	10
Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	18
Zone 1AU.....	18
Zone 2AU.....	29
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.....	33
Zone A.....	33
Zone N.....	39

# Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Ua

### Caractère de la zone

La zone Ua regroupe les zones urbaines les plus anciennes de la commune (noyau villageois et hameaux ou mas). Ce sont des secteurs denses, où les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement.

La zone Ua comprend les secteurs :

- **Ua<sub>m</sub>**, correspondant au hameau du mas Blanes ;
- **Ua<sub>n</sub>**, correspond à des zones urbaines à dominante naturelle, réservées au stationnement, aux espaces publics, espaces verts, et pouvant accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **Ua<sub>pf</sub>**, concerné par le périmètre de protection rapproché du forage « F1 château d'eau » institué par DUP du 14/03/1994 et du « puits château d'eau » institué par DUP du 03/09/1956 ;
- **Ua<sub>s</sub>**, correspond à des zones urbaines réservées au stationnement public ainsi qu'à l'accueil de constructions d'équipements publics et/ou présentant un intérêt collectif.

Des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Ua-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### 1 - Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs :

- Les activités à usage industriel ou d'exploitation agricole ;
- les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article Ua-2 ci-dessous ;
- les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R421-23<sup>e</sup> et R421-19j du code de l'urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le camping et le stationnement des caravanes ;
- l'aménagement de toute forme de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R11134 du code de l'urbanisme ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussement des sols ;
- toute construction sur les terrains cultivés à protéger ;

**2 – Dans le secteur Ua<sub>m</sub> :** toutes constructions nouvelles.

**3 – Dans le secteur Ua<sub>n</sub>,** toutes les occupations et utilisations du sol autres que les espaces publics, les espaces verts, le stationnement public ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**4 – Dans le secteur Ua<sub>pf</sub> :**

- tout nouveau forage d'exploitation de l'eau souterraine de plus de 30 m de profondeur non destiné à l'alimentation en eau de la commune ;
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers et de toute matière ou fait susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- la construction d'installation d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'implantation de canalisations de tout produit liquide reconnus toxiques ;
- les établissements commerciaux.

**5 – Dans le secteur Ua<sub>s</sub> :** toutes les occupations et utilisation du sol autres que l'aménagement d'espaces publics et de stationnements publics et les constructions d'équipements publics et/ou présentant un intérêt collectif.

**6 - Dans les zones soumises à un risque d'inondation :**

- toute occupation du lit mineur des ruisseaux ;
- toute occupation ou utilisation du sol dans une bande de 0,50 m de part et d'autre de l'axe des ruisseaux d'arrosage ;
- tout endiguement, affouillement ou exhaussement de sol, autres que ceux justifiés par la protection de l'existant ou la réalisation d'équipement d'infrastructures d'intérêt public ;
- tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autres que ceux réduits au strict minimum, indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt public ;
- les planchers nouveaux en sous-sols ;
- la création de dépôts divers de matériaux, véhicules, caravanes, etc., autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées sur la zone ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt public ;
- la reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation ;
- toute construction, extension, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone autre que ceux qui sont justifiés par la protection de l'existant ou ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructures d'intérêt public ;
- toute construction nouvelle et installation d'équipements sensibles à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert ;
- la création d'équipement sensible (école, crèche, maison de retraite...) est interdite dans la zone inondable de la Têt.

## ARTICLE Ua-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1 - Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs :

- La modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en quantité et en qualité soient diminuées ; □ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou du village ;
- En U<sub>m</sub>, les extensions sont admises dans les volumes bâtis existants (pas d'extension au-delà des murs extérieurs) ;
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### 2 - Dans le secteur soumis à un risque d'inondation :

- Les constructions neuves, aménagements ou extensions des constructions sont admis sous réserve que les planchers nouvellement créés soient situés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m ; Toutefois :
  - les rez-de-chaussée des constructions à usage d'activités 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 + 0,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et + 0,70 m dans les autres zones. Ce dernier niveau peut être abaissé 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 + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m.

Ces adaptations sont admises à condition qu'un refuge soit aménagé à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures 0,50 m avec communication par l'intérieur du bâtiment. Il représentera au moins 10 % de la surface de plancher globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m<sup>2</sup> 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, les locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) et les lieux de stockage devront être implantés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m.

Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les côtes 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.

- Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sont
- admis sous réserve d'être entreposés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins +1,20 m dans les autres zones et munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.
- La création, reconstruction, extension et mise aux normes des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis sous réserve que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation.
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implanté au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échange dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une côte au plus égale à celle des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, des mesures compensatoires devront être envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires après examen des conditions de transparence hydraulique.
- La création d'équipement sensible (école, crèche, maison de retraite,...) dans la zone inondable par débordement de la Têt.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Ua-3 ACCÈS ET VOIRIES**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

### **ARTICLE Ua-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées, sauf en Uam, où l'assainissement individuel est admis conformément aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Les effluents de la cave coopérative doivent être rejetés à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée du captage des eaux.

### **Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE Ua-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ua-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

2 - Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis à vis des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

## **ARTICLE Ua-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- le terrain voisin n'est pas construit ;
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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

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

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

## **ARTICLE Ua-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua-9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition**

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**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,50 mètres.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ua-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principes généraux**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

### **Formes**

#### Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33% □ Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie.
- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

#### Ouvertures :

Tendance : verticale (plus haute que large).

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bowwindows, chiens-assis, lucarnes, systèmes de refroidissement,...sont interdits.

### **Matériaux**

- De façade : les crépis rustiques, les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- De toiture : tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte rouge.

## **Couleurs**

Le nuancier approuvé doit être respecté.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m.

## **Energie renouvelable**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

## **ARTICLE Ua-12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le nombre de places de stationnement doit être au moins égal à :

- une place de stationnement par logement ;
- pour les entreprises artisanales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

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 300m.

## **ARTICLE Ua-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, il conviendra de se référer aux dispositions des documents relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

# Zone Ub

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel. Les bâtiments sont édifiés en ordre continu ou discontinu.

La zone Ub comprend les secteurs :

- **Ubpf**, concernés par le périmètre de protection rapproché du forage « F1 château d'eau » institué par DUP du 14/03/1994 et du « puits château d'eau » institué par DUP du 03/09/1956 ;
- **Ubpaf** où la règle de hauteur est différente

Enfin, la zone Ub est concernée par des secteurs inondables pour lesquels il est nécessaire de se référer à la servitude PM1 afin de vérifier la faisabilité des projets.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Ub-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### 1 - Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs :

- les activités à usage industriel ou d'exploitation agricole ;
- les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article Ub-2 ci-dessous ;
- les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23<sup>e</sup> et R421-19j du code de l'urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R421-19c du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R11134 du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussement des sols.

#### 2 - Dans le secteur Ubpf :

- tout nouveau forage d'exploitation de l'eau souterraine de plus de 30 m de profondeur non destiné à l'alimentation en eau de la commune ;
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers et de toute matière ou fait susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- la construction d'installation d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'implantation de canalisations de tout produit liquide reconnus toxiques ;
- les établissements commerciaux.

**3 - Dans le secteur soumis à un risque d'inondation :**

- toute occupation du lit mineur des ruisseaux ;
- toute occupation ou utilisation du sol dans une bande de 0,50 m de part et d'autre de l'axe des ruisseaux d'arrosage ;
- tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation ;
- tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autres 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-sols ;
- la création de 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 ;
- la reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation ;
- toute construction, extension, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone.
- la création d'équipement sensible (école, crèche, maison de retraite...) est interdite dans la zone inondable de la Têt.

**ARTICLE Ub-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****1 - Dans l'ensemble de la zone et des différents secteurs :**

- La modernisation des installations classées existantes est admise sous réserve que les nuisances émises en quantité et en qualité soient diminuées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, 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 ;
- toute nouvelle construction doit se situer en recul d'au moins 5 m à partir du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf la dérivation de la Berne où ce recul est porté à 20 m ;
- dans le cadre de la réalisation d'un programme de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé ;
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

**2 - Dans le secteur soumis à un risque d'inondation :**

- Les constructions neuves, aménagements ou extensions des constructions sont admis sous réserve que les planchers nouvellement créés soient situés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m ;

Toutefois :

- les rez-de-chaussée des constructions à usage d'activités 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 + 0,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et + 0,70 m dans les
- autres zones. Ce dernier niveau peut être abaissé 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 + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m.

Ces adaptations sont admises à condition qu'un refuge soit aménagé à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures 0,50 m avec communication par l'intérieur du bâtiment. Il représentera au moins 10 % de la surface de plancher globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m<sup>2</sup> 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, les locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) et les lieux de stockage devront être implantés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m. Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les côtes 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.

- Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sont admis sous réserve d'être entreposés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins +1,20 m dans les autres zones et munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.
- La création, reconstruction, extension et mise aux normes des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis sous réserve que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation.
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implanté au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échange dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une côte au plus égale à celle des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, des mesures compensatoires devront être envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires après examen des conditions de transparence hydraulique.
- La création d'équipement sensible (école, crèche, maison de retraite,...) dans la zone inondable par débordement de la Têt.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Ub-3 ACCÈS ET VOIRIES**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Leur largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m.

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

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

### **ARTICLE Ub-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les effluents de la cave coopérative doivent être rejetés à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée du captage des eaux, après pré-traitement approprié au degré de pollution.

#### **Eaux pluviales**

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

#### **Réseaux divers**

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

### **ARTICLE Ub-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ub-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m ; sauf en entrée du village, le long de l'avenue du Canigou où les constructions devront être implantées à l'alignement.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :

- si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées et pour les ouvrages techniques de service public ;
- ou le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitations, de lotissement ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation ;
- pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis à vis des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

## **ARTICLE Ub-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements, et pour les ouvrages techniques de service public. Dans le secteur Ubapf, ces conditions différentes sont : implantation possible en limite séparative, sauf en entrée du village, le long de l'avenue du Canigou où les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre.

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

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

Des constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas dépasser 15 m<sup>2</sup> de surface et 2,80 m de hauteur hors tout. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ub-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux bâtiments non contigus implantées sur une même propriété doivent être situées 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.

Ces distances peuvent être réduites à 2 m pour les bâtiments n'offrant pas de vis-à-vis.

## **ARTICLE Ub-9 EMPRISE AU SOL**

1 - Le CES est limité à 0,40 pour les constructions individuelles et à 0,60 pour les constructions groupées ou les petits collectifs, sauf dans le secteur inondable par débordement de la Têt.

2 – Dans le secteur inondable par débordement de la Têt, le CES est limité à 0,30, sauf dans le cas de constructions existantes ayant une emprise au sol déjà supérieure. Dans ce cas, les restaurations sont admises dans le respect de l'emprise existante. De plus une extension mesurée de cette emprise est admise si elle contribue à réduire la vulnérabilité de l'existant.

## **ARTICLE Ub-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition**

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

### **Hauteur relative**

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

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres, sauf en secteur Ubapf où elle ne pourra excéder 12,50 mètres, exception faite des ouvrages techniques publics. Dans le secteur soumis au risque d'inondation, la hauteur maximale des constructions peut être surélevée de la même hauteur que celle qui est imposée pour le nouveau plancher.

## **ARTICLE Ub-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principes généraux**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

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

## Formes

### Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33% □ Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie.
- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### Ouvertures

Tendance : verticale (plus haute que large).

Ouvrages en saillie, tels que conduits de cheminée en applique sur façade, bowwindows, chiens-assis, lucarnes, systèmes de refroidissement...sont interdits sur façade.

## Matériaux

- De façade : la granulométrie des crépis devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite et de teinte rouge.

**Couleurs** : Le nuancier approuvé doit être respecté.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

## Energie renouvelable

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

## ARTICLE Ub-12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Le nombre de places de stationnement doit :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

2 - Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs.

3 - Dans les projets d'ensemble et les collectifs, il est imposé la réalisation de locaux de garages à vélos.

### **ARTICLE Ub-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

2 - Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, il conviendra de se référer aux dispositions des documents relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Elle comprend divers secteurs :

- **1AUa**, correspondant à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement ;
- **1AUb**, correspondant à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle, compatibles avec les orientations d'aménagement ;
- **1AUc**, correspondant à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle, compatibles avec les orientations d'aménagement et dont les règles d'implantation des constructions et d'assainissement des eaux usées sont particulières ;
- **1AUd**, correspondant à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui sera ouvert à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle, compatibles avec l'orientation d'aménagement ;
- **1AUe**, correspondant à un secteur à urbaniser à vocation principale d'activités économiques et de constructions à destination de commerce et activité de service, dédié aux destinations et sous destinations fixées par les alinéas 2 (habitation), 3 (commerce et activités de service) et 5 (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et ouvert à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec l'étude entrée de ville ;
- **1AUI**, correspondant à un secteur à urbaniser pouvant accueillir divers équipements publics ou d'intérêt collectif (loisir, sport, social, sécurité,...), comprenant un sous-secteur 1AUlpf, correspondant au périmètre de protection rapproché du forage « F1 château d'eau » et du « puits château d'eau » ;
- **1AUg**, correspondant à un secteur à urbaniser pour l'accueil des gens du voyage sédentarisés.

Enfin, la zone 1AU est concernée par des secteurs inondables pour lesquels il est nécessaire de se référer à la servitude PM1 afin de vérifier la faisabilité des projets.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **1AU-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **1 - Dans l'ensemble de la zone et de ses différents secteurs :**

- les garages collectifs ou individuels de caravanes
- le stationnement des caravanes hors terrains aménagés ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussement des sols qui ne sont pas nécessités par une occupation ou une utilisation des sols admise sur la zone ;
- toute nouvelle construction et installation d'équipements sensibles située à moins de 5 m du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert, sauf pour la dérivation de la Berne où ce recul est porté à 20 m.

#### **2 - Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUI et 1AUg :**

- les activités à usage industriel ou d'exploitation agricole ;
- les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article 1AU-2 ci-dessous.

#### **3 - Dans le secteur 1AUe, les habitations, autres que celles qui peuvent être admises au titre de l'article 1AU-2 suivant.**

#### **4 - Dans le secteur 1AUg, toutes occupations ou utilisations du sol non nécessaires au fonctionnement de l'opération de logements sociaux et en particulier les constructions annexes.**

#### **5 - Dans le secteur 1AUI : toutes les occupations et utilisations du sol autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif et qui ne seraient pas compatibles avec l'étude entrée de ville annexée au PLU.**

#### **6 - Dans le secteur soumis à risques d'inondation :**

- toute occupation du lit mineur des ruisseaux ;
- toute occupation ou utilisation du sol dans une bande de 0,50 m de part et d'autre de l'axe des ruisseaux d'arrosage ;
- tout endiguement autre que ceux justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'une étude hydraulique démontre qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation ;
- tout remblaiement nouveau à l'extérieur des emprises bâties autres 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-sols ;
- la création de 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 ;
- la reconstruction de bâtiments et autres constructions détruits à la suite d'une inondation ;
- toute construction, extension, aménagement, mouvement de terre de nature à perturber le fonctionnement hydraulique de la zone ;
- La création d'équipement sensible (école, crèche, maison de retraite,...) dans la zone inondable par débordement de la Têt.

## **ARTICLE 1AU-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**1 - Dans tous les secteurs :** les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

**2 - Dans les secteurs 1AUa et 1AUe :** les constructions doivent être réalisées sous forme d'opérations d'ensembles, compatibles avec les orientations d'aménagement et l'étude entrée de ville.

**3 - Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

- l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et l'étude entrée de ville ;
- dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher programmée doit être affectée à du logement locatif aidé ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

**4 - Dans le secteur 1AUd :**

- l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement ;
- dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, 25% de la surface de plancher programmée doit être affectée à du logement locatif aidé ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

**5 - Dans les secteurs 1AUe :**

- l'urbanisation (principes d'implantation des bâtiments, principes de desserte ou de plantations) devra être compatible avec l'étude entrée de ville ; □ les habitations peuvent être admises à condition d'être intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activité, de représenter au maximum 30 % de la surface professionnelle et de disposer d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ;
- l'aménagement ou l'agrandissement mesuré des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement ;
- les constructions et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

**6 - Dans le secteur 1AUg**, toute occupation et utilisation du sol est réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble englobant la totalité de la zone 1AUg.

**7 - Dans le secteur soumis à risques d'inondation :**

- Les constructions neuves, aménagements ou extensions des constructions sont admis sous réserve que les planchers nouvellement créés soient situés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m ;

Toutefois :

- les rez-de-chaussée des constructions à usage d'activités 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 + 0,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et + 0,70 m dans les autres zones. Ce dernier niveau peut être abaissé 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 + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m.

Ces adaptations sont admises à condition qu'un refuge soit aménagé à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures 0,50 m avec communication par l'intérieur du bâtiment. Il représentera au moins 10 % de la surface de plancher globale de la construction. Pour les établissements recevant du public, sa surface sera au moins égale à 0,50 m<sup>2</sup> 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, les locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) et les lieux de stockage devront être implantés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins + 1,20 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m. Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les côtes 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.

- Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sont admis sous réserve d'être entreposés à au moins + 0,70 au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau

inférieures à 0,50 m, et à au moins +1,20 m dans les autres zones et munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.

- La création, reconstruction, extension et mise aux normes des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis sous réserve que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation.
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implanté au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échange dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une côte au plus égale à celle des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, des mesures compensatoires devront être envisagées.
- Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires après examen des conditions de transparence hydraulique.
- En zone 1AUg, l'ensemble des planchers doit être situé à au moins 1,20 m au-dessus du terrain naturel. De plus chaque logement doit disposer d'une pièce refuge habitable à l'étage.
- En recul d'au moins 150m du pied des digues du bassin de rétention de la Berne.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU-3 ACCÈS ET VOIRIES**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Le tracé des voies doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) aisément ;
- et qu'elles puissent être éventuellement prolongées. Tout nouvel accès direct sur la RD614 est interdit.

### **ARTICLE 1AU-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées ou au réseau collectif propre à l'ensemble de la zone en 1AUg, sauf en 1AUc, où l'assainissement individuel est admis.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et au degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### **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 sur la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Réseaux divers**

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

## **ARTICLE 1AU-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé, sauf dans le sous-secteur 1AUc pour les constructions disposant d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une construction doit être suffisante au regard du dispositif technique.

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

- 1** - Les constructions peuvent être édifiées jusqu'en limite d'emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique, sauf en 1AUg et en bordure des routes départementales.
- 2** - Dans le secteur 1AUg, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique. Non réglementé pour les voies de desserte internes à la zone.
- 3** - Le long des routes départementales, les constructions doivent être édifiées en recul de :
  - 25 m minimum par rapport à l'axe de la RD614, selon une implantation cohérente avec les schémas d'organisation définis par l'étude des entrées de ville incluse au présent dossier de PLU ; □ 15 m minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.

- 4** - Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis à vis des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 1** - Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition d'être accolées sur un bâtiment voisin de hauteur et de gabarit sensiblement identique ;
- 2** - Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, 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, sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L=H/2$ ).
- 3** - Des implantations autres peuvent être admises en dérogation de ces règles :
  - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 1 m minimum vis à vis des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
  - pour un seul bâtiment annexe par parcelle, d'une hauteur inférieure à 3,50 m et d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées 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.

Non réglementé en 1AUe.

## **ARTICLE 1AU-9 EMPRISE AU SOL**

- 1** - Le CES est limité à 0,40 pour les constructions individuelles et à 0,60 pour les constructions groupées ou les petits collectifs, sauf dans le secteur inondable par débordement de la Têt.
- 2** – Dans le secteur inondable par débordement de la Têt, le CES est limité à 0,30, sauf dans le cas de constructions existantes ayant une emprise au sol déjà supérieure. Dans ce cas, les restaurations sont admises dans le respect de l'emprise existante. De plus une extension mesurée de cette emprise est admise si elle contribue à réduire la vulnérabilité de l'existant.

## **ARTICLE 1AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

## Définition

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

## Hauteur relative

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

## Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

En 1AUe, cette hauteur peut être portée à 9 mètres.

En 1AUI, cette hauteur peut être portée à 12 mètres.

Non réglementé pour les équipements publics.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation :

- la hauteur maximale des constructions peut être surélevée dans les mêmes proportions que la surélévation du nouveau plancher qui est imposée ;
- les planchers habitables nouvellement créés seront situés à au moins 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins 1,20 m dans les autres zones. Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau du plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

En zone 1AUg :

- la hauteur maximale des constructions est de 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).
- l'aménagement de sous-sols est interdit.
- la hauteur minimale du plancher habitable doit se situer à + 1,20 m au-dessus du terrain naturel.
- les bâtiments doivent obligatoirement disposer d'une pièce « refuge » à l'étage.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR

### Principes généraux

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

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

### **Formes**

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf en 1AUe, 1AUG et 1AUI où elles sont admises.

Les systèmes de refroidissement, les systèmes de ventilation, les antennes paraboliques, sont interdits sur façade, sauf en 1AUe.

### **Matériaux**

- De façade : La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite et de teinte rouge. A défaut, matériaux assimilés de couleur rouge pour les dépôts ou hangars.

### **Couleurs**

Le nuancier approuvé doit être respecté.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m, à l'exception des installations destinées à recevoir des équipements et services d'intérêt collectif (EHPAD, écoles, centre de loisirs, centre de secours, etc.). Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

### **Energie renouvelable**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

## **ARTICLE 1AU-12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le nombre de places de stationnement doit être défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet et au minimum de :

- pour les habitations : deux places de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble, seront prévues par logement : 1 place + 1 place dans le bâti + 1 place visiteur (soit 3 places).
- pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux ;
- pour les équipements et services d'intérêt collectifs : le stationnement est non réglementé et sera fonction des besoins spécifiques au projet.

Dans les projets d'ensemble et les collectifs, il est imposé la réalisation de locaux de garages à vélos.

## **ARTICLE 1AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour quatre places.

Les voies de desserte seront plantées d'arbres d'alignement de haute tige, tous les sept mètres minimum.

Dans les opérations d'ensemble :

- 10% du terrain d'assiette de l'opération doit être aménagé en espaces publics plantés, intégrés dans la composition d'ensemble de l'opération ; □ 50 % des espaces libres devront être perméables.

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente.

En bordure de la RD614, en compatibilité avec le schéma d'aménagement défini pour la zone dans l'étude entrée de ville incluse dans le présent dossier de PLU :

- une bande verte sera réalisée entre la route et les constructions, dans le cadre de l'opération d'ensemble ;
- les plantations d'arbres de haute tige seront préservées le long de la RD614 ;
- les plantations des abords du ruisseau seront préservées et renforcées, afin de constituer l'accompagnement paysager de la voirie interne ;
- des haies brise-vent constituées de conifères et de feuillus sépareront les parcelles de la zone d'activités.

Les abords de la Berne seront plantés.

En 1AUg, le terrain devra être planté d'arbustes et d'arbres de haute tige disposés en alignements ou en bosquets.

Les espaces boisés classés reportés sur le plan devront être conservés ou créés.

En Secteur 1AUI, il conviendra de veiller particulièrement au traitement paysager d'accompagnement du projet de centre de secours et d'ateliers municipaux.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, il conviendra de se référer aux dispositions des documents relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

# Zone 2AU

## Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone.

Elle comprend divers secteurs :

- 2AUa, à vocation principale d'habitat, qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU ;
- 2AUb, à vocation principale d'habitat qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU et production d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de son urbanisation. Ce secteur comprend un sous-secteur 2AUbr, dont l'ouverture à l'urbanisation dépendait de surcroît de la réalisation des aménagements hydrauliques du ravin de la Berne; ces travaux ont été réalisés depuis l'approbation du PLU.
- 2AUe, dédié aux activités économiques, qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.

Enfin, la zone 2AU est concernée par des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits toute nouvelle occupation ou utilisation du sol, sauf celles prévues à l'article 2AU-2 suivant.

### ARTICLE 2AU-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - L'aménagement des constructions existantes et une extension unique entraînant une augmentation de la surface de plancher et de l'emprise au sol de 10%, sans changement d'affectation, sont admis sous réserve du respect des conditions fixées par l'article 2AU-10.
- 2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.
- 3 - Les affouillements ou les endiguements sont admis à condition d'être justifiés par la protection de l'existant et sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU-3 ACCÈS ET VOIRIES

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **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 sur la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE 2AU-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les extensions des constructions doivent être édifiées en continuité du bâtiment existant.

## **ARTICLE 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Des constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser 15 m<sup>2</sup> de surface et 2,80 m de hauteur hors tout.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU-9 EMPRISE AU SOL**

Une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol des constructions existantes est admise lors de l'extension d'un bâtiment.

## **ARTICLE 2AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder 8 mètres. Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation :

- la hauteur maximale des constructions peut être surélevée dans les mêmes proportions que la surélévation du nouveau plancher qui est imposée ;
- les planchers habitables nouvellement créés seront situés à au moins 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins 1,20 m dans les autres zones. Dans le cas de vérandas d'une superficie limitée et d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau du plancher pourra être adapté à celui de l'existant.

## **ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principes généraux**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

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

### **Formes**

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les systèmes de refroidissement, les systèmes de ventilation, les antennes paraboliques, sont interdits sur façade.

### **Matériaux**

- De façade : La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite et de teinte rouge. A défaut, matériaux assimilés de couleur rouge pour les dépôts ou hangars.

## **Couleurs**

Le nuancier approuvé doit être respecté.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. En aucun cas ils ne doivent dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

## **Energie renouvelable**

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le but d'intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable (type panneaux solaires).

## **ARTICLE 2AU-12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

## **ARTICLE 2AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, il conviendra de se référer aux dispositions des documents relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

# Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

## Zone A

La zone A recouvre les terres agricoles de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées.

Elle comprend des secteurs :

- Aa, correspondant à un secteur incluant les zones AOC, sur lequel aucune construction n'est admise ;
- Ape, correspondant à des zones incluses dans les périmètres de protection autour de la station d'épuration ;
- Apf, correspondant à des zones agricoles incluses dans les périmètres de protection autour du forage.
- Aae, correspondant à un secteur où les constructions et installations liées à un projet éolien sont autorisées dans le cadre de la ZDE approuvée, Des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE A - 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions et installations qui ne répondent pas aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- Toute construction ou installation nouvelle dans la zone Aa, à l'exception de celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, sauf le camping à la ferme qui est admis.

### ARTICLE A - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

**2** - Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être admises, sauf en Aa, et sous réserve du respect des prescriptions relatives aux zones inondables.

**3** - L'aménagement et le changement de destination pour un usage autre qu'agricole des constructions repérées sur les plans de zonage en raison de leur valeur architecturale et patrimoniale (mas Guiter, mas Averos et mas de l'Estrades) peuvent être admis, à condition de ne pas entraîner d'extension au-delà des murs extérieurs et de respecter la qualité du bâti ainsi que les prescriptions relatives aux zones inondables.

**4** - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires aux dispositifs de protection contre les crues ou aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

**5** - Toute nouvelle construction doit se situer en recul d'au moins :

- 5 m du haut des berges d'un cours d'eau ou ruisseau d'arrosage à ciel ouvert
- 20 m des ravins de la Berne et des Gourgues ;
- 100 m du ravin du Clot d'en Gail et de la Têt.

Ce recul ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité de l'eau est indispensable (dispositif de mesures,...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.

**6** - Dans le secteur Aae, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'implantation et au fonctionnement de parcs éoliens dans le cadre de la ZDE approuvée.

### **7 - Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation :**

Les aménagements ou extensions des constructions à usage d'habitation admises doivent en outre :

- avoir des planchers habitables nouvellement créés à au moins + 2,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones inondables par débordement de la Têt ;
- avoir, dans les autres zones potentiellement inondables, des planchers habitables nouvellement créés situés au minimum à + 1,20 m au-dessus du terrain naturel. La construction devra également disposer d'un espace refuge d'une superficie au moins
- égale à 15 m<sup>2</sup> de surface habitable située au minimum à + 2,20 m au-dessus du terrain naturel.
- toutefois, dans le cas de vérandas d'une superficie mesurée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant ;
- respecter en outre le sens d'écoulement des eaux ;
- limiter l'augmentation de la surface habitable à 50 m<sup>2</sup> et ne pas conduire à créer un nouveau logement ;
- Les serres et les bâtiments agricoles doivent :
- avoir des planchers situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel (les serres ne sont pas concernées) ;

- les bâtiments et les serres seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette l'écoulement préférentiel des eaux ;
- les équipements sensibles seront disposés à au moins + 0,70 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins + 1,20 m dans les
- autres zones.
- Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sont admis sous réserve d'être entreposés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins +1,20 m dans les autres zones et munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.
- La création, reconstruction, extension et mise aux normes des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes sont admis sous réserve que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation.
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implanté au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échange dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une côte au plus égale à celle des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, des mesures compensatoires devront être envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires après examen des conditions de transparence hydraulique.
- Toute nouvelle construction doit se situer en recul d'au moins 100 m de la déviation de la Berne.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A - 3 ACCÈS ET VOIRIES**

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

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

### **ARTICLE A - 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable ou être alimenté par captage, forage ou puits déclarés en mairie conformément à l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement du parc éolien dans le secteur Aae dans le cadre de la ZDE approuvée.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être dirigés sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement du parc éolien dans le secteur Aae dans le cadre de la ZDE approuvée.

## **ARTICLE A - 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène, exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement du parc éolien dans le secteur Aae dans le cadre de la ZDE approuvée.

## **ARTICLE A - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement du parc éolien dans le secteur Aae dans le cadre de la ZDE approuvée.

Pour les serres de culture, cette distance est portée à 5 mètres minimum de l'alignement d'une voie communale et à 15 mètres minimum de l'axe des autres voies.

## **ARTICLE A - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement du parc éolien dans le secteur Aae dans le cadre de la ZDE approuvée.

## **ARTICLE A - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## ARTICLE A -9 EMPRISE AU SOL

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, le CES 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 affouillables.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires pour l'implantation et le fonctionnement du parc éolien dans le secteur Aae dans le cadre de la ZDE approuvée.

## ARTICLE A -10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m.
- Dans le secteur Aae : La hauteur des mâts d'éoliennes, mâts de supervision et autres mâts... est fixée à 80 m maximum.

## ARTICLE A -11 ASPECT EXTÉRIEUR

### Principes généraux

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

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

### Formes

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### **Matériaux**

- De façade : La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.
- De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite et de teinte rouge. A défaut, matériaux assimilés de couleur rouge pour les dépôts ou hangars.

### **Couleurs**

Le nuancier approuvé doit être respecté.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. En aucun cas ils ne doivent dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

## **ARTICLE A -12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

## **ARTICLE A -13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le secteur Aae : lors de la remise en état du site, suite à la suppression d'éoliennes et/ou dispositifs nécessaires à leur fonctionnement, le retour à l'activité agricole sera privilégié.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, il conviendra de se référer aux dispositions des documents relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.

# Zone N

La zone N recouvre les zones naturelles de la commune. Elle recouvre principalement le lit de la Têt et sa ripisylve, ainsi que le bois de Bardère, dans le village.

Elle comprend également des secteurs « dédiés » :

- Nb, correspondant aux bassins de rétention ainsi qu'à la déviation de la Berne ;
- Ne, correspondant à la station d'épuration ;
- Nf, correspondant au périmètre de protection immédiat du forage ;
- Nh, correspondant aux bâtiments isolés, qui n'ont pas de vocation agricole ;
- Nhpf, correspondant aux bâtiments isolés, qui n'ont pas de vocation agricole et qui sont inclus dans le périmètre de protection rapproché autour du forage ;
- Nhpe, correspondant aux bâtiments isolés, qui n'ont pas de vocation agricole et qui sont inclus dans le périmètre de protection autour de la station d'épuration ;

Des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE N-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- les constructions et installations nouvelles, sauf celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant ;
- les garages collectifs ou individuels de caravanes ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

### ARTICLE N-2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2 - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires aux dispositifs de protection contre les crues ou à la réalisation d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif.

3 - En Nh, les extensions des bâtiments existants sont admises à condition d'être limitées à 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer d'unité d'habitation supplémentaire.

4 - Toute nouvelle construction doit se situer en recul d'au moins :

- 5 m du haut des berges d'un cours d'eau ou ruisseau d'arrosage à ciel ouvert ;
- 20 m des ravins de la Berne et des Gourgues ;

- 100 m du ravin du Clôt d'en Gail et de la Têt.

Ce recul ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité de l'eau est indispensable (dispositif de mesures,...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable.

#### **5 - Dans le secteur soumis à un risque d'inondation :**

- Sur les bâtiments isolés situés en zone inondable, que ne pourront être autorisés que les aménagements d'habitations existantes visant à réduire leur vulnérabilité.
- Les aménagements ou extensions des constructions à usage d'habitation admis doivent en outre :
  - avoir des planchers habitables nouvellement créés à au moins + 2,20 m au-dessus du terrain naturel dans les zones inondables par débordement de la Têt ;
  - avoir, dans les autres zones potentiellement inondables, des planchers habitables
  - nouvellement créés situés au minimum à + 1,20 m au-dessus du terrain naturel ;
  - la construction devra également disposer d'un espace refuge d'une superficie au moins égale à 15 m<sup>2</sup> de surface habitable située au minimum à + 2,20 m au-dessus du terrain naturel. Cet espace refuge devra disposer d'un accès donnant vers l'extérieur ;
  - toutefois, dans le cas de vérandas d'une superficie mesurée ou d'extension mesurée d'une pièce existante d'une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l'existant ;
  - respecter en outre le sens d'écoulement des eaux ;
  - limiter l'augmentation de la surface habitable à 50 m<sup>2</sup> et ne pas conduire à créer un nouveau logement.
- Les serres et les bâtiments agricoles existants doivent :
  - avoir des planchers situés dans tous les cas à au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel (sauf en ce qui concerne les serres) ;
  - les bâtiments et les serres seront disposés de façon à ce que l'emprise laissée libre permette l'écoulement préférentiel des eaux ;
  - les équipements sensibles seront disposés à au moins + 0,70 m dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à au moins + 1,20 m dans les autres zones.
- Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants entreposés sur la zone sont admis sous réserve d'être entreposés à au moins + 0,70 m au-dessus du terrain naturel dans les zones exposées à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m, et à au moins +1,20 m dans les autres zones et munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue.
- La création, reconstruction, extension et mise aux normes des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes sont admis sous réserve que les dispositions retenues n'aggravent pas sensiblement les risques d'inondation. L'extension, la réhabilitation, la reconstruction ou la mise aux normes de ces équipements n'est soumise à aucune limitation.
- Les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux contre les risques naturels sont admis à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- Les voies nouvelles de desserte et leurs emprises publiques, sous réserve d'être implanté au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échange dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une côte au plus égale à celle des voies auxquelles elles se raccordent. En cas de nécessité de remblais, des mesures compensatoires devront être envisagées. Cette clause ne s'applique pas aux ouvrages linéaires après examen des conditions de transparence hydraulique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N-3 ACCÈS ET VOIRIES**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction ou unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Les marges de recul reportées sur les plans de zonage doivent être respectées.

### **ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou alimenté par captage, forage ou puits particulier.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être dirigés sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

### **ARTICLE N-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène, exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

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

Les constructions autorisées doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

### **ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, 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 ( $L=H/2$ ).

## **ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL**

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, le CES 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 affouillables.

## **ARTICLE N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comme les installations de production d'énergie renouvelable (par exemple les fermes éoliennes, les centrales solaires ou les réseaux de chaleur) et les équipements liés à leur fonctionnement.

## **ARTICLE N-11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Principes généraux**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 avoisinant, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

### **Formes**

Toitures :

- Pourcentage de la pente : 30 à 33%
- Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### **Matériaux**

- De façade : La granulométrie des crépis et enduits de façade devra être fine. Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

- De toiture : tuile canal d'aspect de terre cuite et de teinte rouge. A défaut, matériaux assimilés de couleur rouge pour les dépôts ou hangars.

### **Couleurs**

Le nuancier approuvé doit être respecté.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures situées en bordure des voies publiques et privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique au minimum de 80% (pourcentage de vide). Les murs bahuts y sont déconseillés. En aucun cas ils ne doivent dépasser 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

## **ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

## **ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Dans les zones inondables par débordement de la Têt, il conviendra de se référer aux dispositions des documents relatifs à la prévention des risques naturels prévisibles en vigueur.