Mars 2017

Saint-Laurent de la Salanque

Règlement

PLU DOCUMENT N°4

Arrêté le 11 juillet 2016

Approuvé le 30 mars 2017

Sommaire

Titre I. Dispositions générales 3

Titre II. Dispositions applicables aux zones Urbaines 6

ZONE UA 7
ZONE UB.....18
ZONE UC 26
ZONE UD 34
ZONE UE.....42
ZONE UM.....49

Titre III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser 57

ZONE AU 58

Titre IV. Dispositions applicables aux zones Agricoles 66

ZONE A 67

Titre V. Dispositions applicables aux zones Naturelles.....74

ZONE NZH 75
ZONE NEQ.....81

Titre VI. Eléments protégés 88

Titre VII. Lexique 93

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Titre I. Dispositions générales

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

1) les articles « d'ordre public » du code de l'urbanisme (non applicables aux constructions*, aménagements, installations et travaux à caractère temporaire) permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet : articles L111-1, L111-6 à 21 et L111-23 à 25

2) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, à savoir à la date d'approbation du plan :

Servitude d'utilité publique	Code	Zones concernées									
		UA	UB	UC	UD	UE	UM	AU	Nzh	Neq	A
Protection des eaux potables	AS1	X	X	X	X	-	-	-	X	-	X
Sentier littoral (servitude longitudinale 3 mètres)	EL9	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Utilisation de la ligne électrique aérienne	I4	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X
Protection des centres de réception radioélectrique, contre les perturbations électromagnétiques	PT1	-	-	X	-	X	-	AUb	X	Neq2	X
Protection des centres radioélectriques, contre les obstacles	PT2	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X
Utilisation du câble de télécommunication	PT3										
PPRn (inondation et mouvements de terrain)	PM1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, …

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions

Les plans de zonage font en outre apparaître (R151-31, R151-32, R151-34 à 36) :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1
- Les secteurs d'inconstructibilité complète
- Les secteurs soumis à des conditions spéciales en raison du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques
- Les secteurs d'attente de projet d'aménagement global définis en application du L151-41
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions* et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain* où l'implantation de la construction est envisagée
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
- Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changements de destination* en application du L151-11
- Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 151-25
- Les quartiers, îlots et voies* dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale
- Les secteurs à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, en application du L151-28
- Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale
- Les secteurs de densité minimale (règlementée par l'emprise au sol* et la hauteur)
- les voies* et espaces publics à conserver ou à créer, au titre du L151-38
- Les terrains cultivés inconstructibles en zones U et AU délimités en application du L151-23
- Les secteurs de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, tels que définis par le L151-40

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* conformément à l'article L152-3.

Seuls 3 cas de dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme sont mentionnées à l'article L152-4 du code de l'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU ;
2. la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

<u>Nota :</u>

La communauté urbaine, autorité compétente, ne s'est pas prononcée en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU issu du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015. L'élaboration du PLU ayant été initiée avant le 31 décembre 2015, il s'agissait d'un droit d'option.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Titre II. Dispositions applicables aux zones Urbaines

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

Elle comprend le secteur UAa, concerné par des dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions (article UA11), dans un objectif de requalification urbaine.

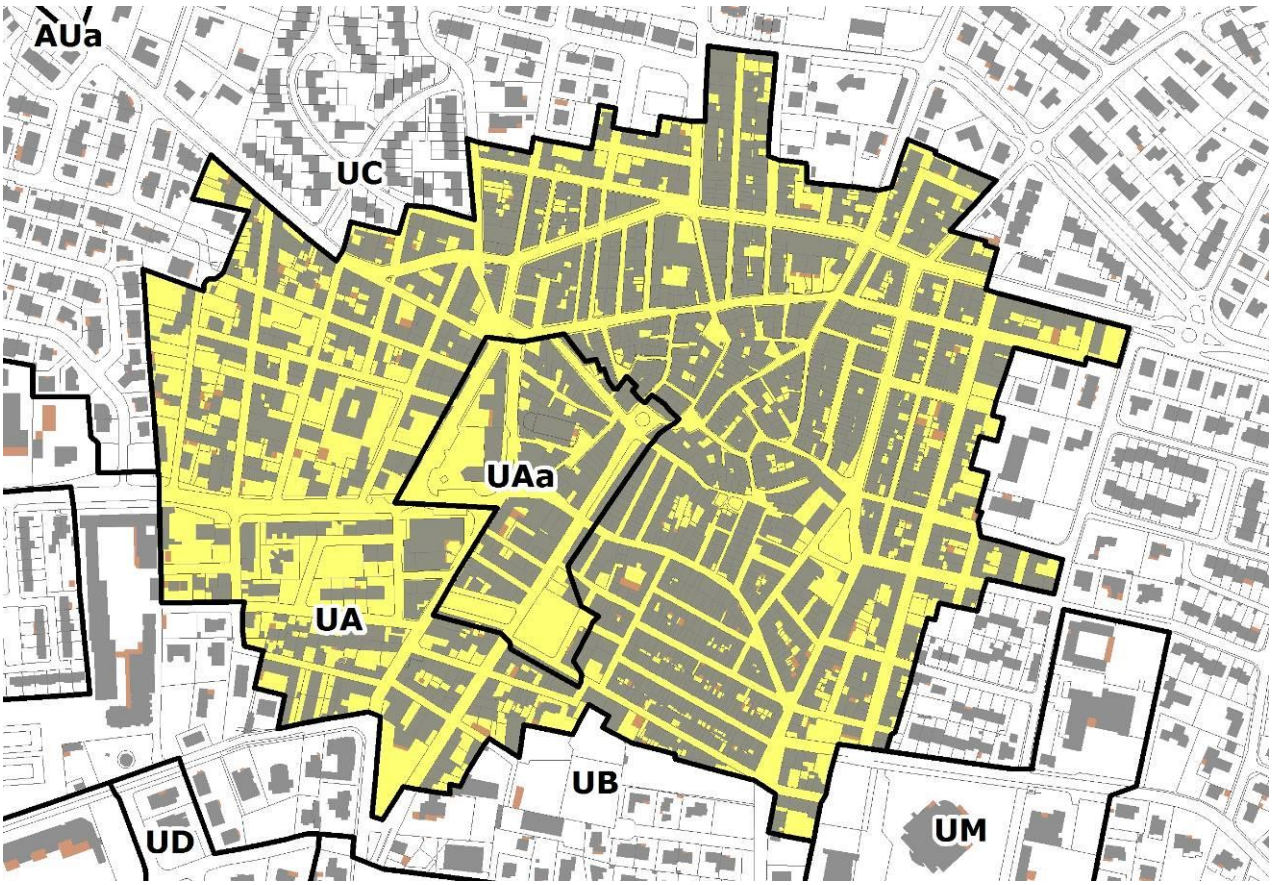
La zone UA est concernée par les dispositions de l'OAP T1 « Renouvellement urbain », avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone UA est aussi concernée par un secteur imposant aux programmes une taille minimale des logements : se référer au règlement graphique (plan de zonage).

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II et IIa sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* et installations à usage industriel
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration, qui ne soit pas mentionnée à l'article UA2
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Programmes de logements : sous réserve d'une surface de plancher minimale de 60 m² par logement, sauf pour les logements locatifs sociaux, qui ne sont pas soumis à cette obligation.
- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines
- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.

- Extension des habitations (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades* et une toiture translucides

- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

- Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

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

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies* publiques existantes ou à créer.

Toutefois des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstruction sur emprise préexistante, ou en prenant comme alignement*, le nu des façades* existantes.

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'implantation de la construction pré-existante doit être conservée.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'implantation de la construction pré-existante doit être conservée.

Par rapport aux limites latérales (limites séparatives* aboutissant aux voies*) :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sauf dans les deux cas suivants ou un prospect* d'au minimum 3 mètres est obligatoire :

- Si la construction voisine comporte des ouvertures sur une façade* située à moins de 1.90 m de la limite séparative*
- S'il existe sur le terrain* voisin une construction ne joignant pas la limite séparative* et située à moins de 1,90 m de celle-ci. (hors constructions annexes*)

Un prospect* d'au minimum 3 mètres peut être autorisé dans le cas où la façade* sur rue présente une longueur supérieure à 10,00 mètres.

Par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans le cas où la parcelle située sur fond arrière n'est pas construite en limite séparative*, la construction doit être édifiée en retrait d'au minimum 3 mètres de la limite.

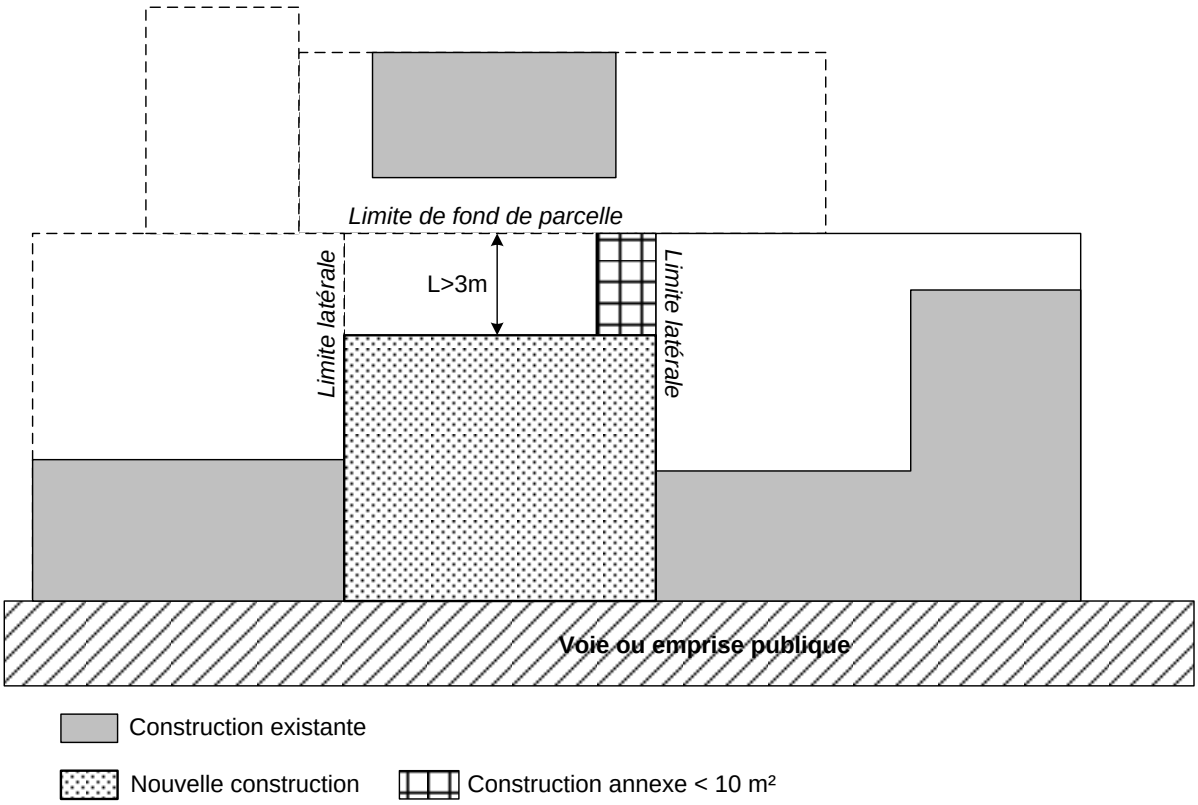
Par rapport à toutes les limites séparatives :

Les constructions annexes* peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

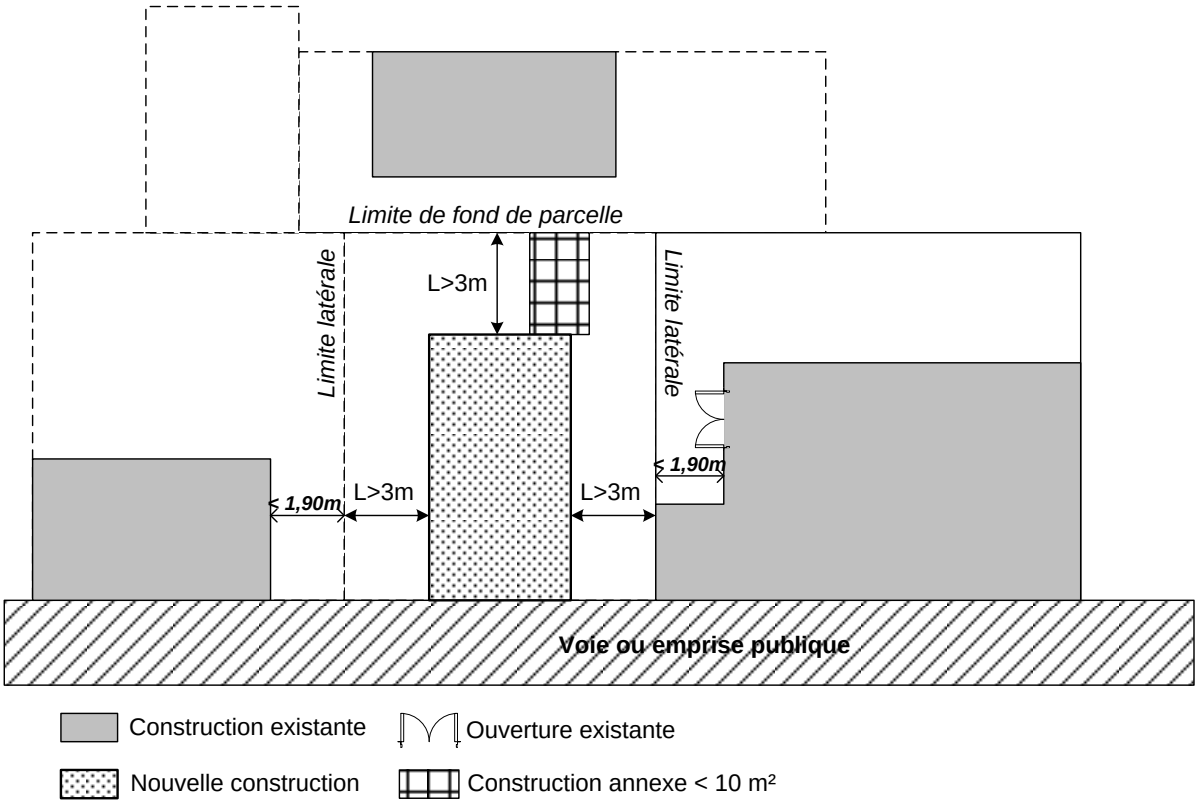
- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m2
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.



Implantation des constructions en zone UA : cas général



Implantation des constructions en zone UA : cas particuliers

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'implantation de la construction pré-existante doit être conservée.

UA9 : EMPRISE AU SOL*

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'emprise au sol* de la construction pré-existante doit être conservée.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

Hauteur absolue

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder 14,00 m.

UA11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

En UAa, toute construction devra respecter le caractère catalan tel que défini par le cahier de prescriptions architecturales annexé au PLU approuvé.

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

En secteur UAa, s'appliquent en outre les règles suivantes :

➢ Enduits

Les cortals* de pierre catalane ne doivent pas être enduits.

Tous les autres bâtiments doivent respecter les règles suivantes concernant les enduits :

– Les marquages horizontaux préexistants (soubassements et premier niveau*) seront maintenus ou reproduits. Aucun nouveau soubassement plaqué ou enduit n'est autorisé.

– Les façades doivent être homogènes, et présenter un aspect lisse ou texturé en creux (gravure) : les enduits tyroliens et les crépis texturés écrasés, d'aspect rustique, sont interdits.

Enduit tyrolien et soubassement plaqué (interdit en UAa)

Enduits lisses et gravés (à reproduire)

– Les couleurs (2 maximum par façade) doivent être choisies parmi les couleurs fondamentales locales décrites par le nuancier consultable en mairie, en privilégiant la gamme des ocres traditionnels. Les bleus, rouges vifs, roses sont à éviter. L'aspect est obligatoirement mat.

– Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses…) ne sera employé à nu.

➢ Parements

Tout parement est interdit, sauf cas particulier visé à l'alinéa suivant.

Tout décor ancien et toute modénature (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, décors en sgraffite*, chaînes d'angle…) sera maintenu en place et autant que possible restauré. Seules pourront être déposées après autorisation, les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant l'édifice. Les décors manquants seront autant que possible remplacés ou complétés.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Exemple de décor ancien à maintenir et restaurer en UAa (ici, sgraffite)*

Baies* et menuiseries

Les ouvertures seront de tendance verticale.

En secteur UAa, s'appliquent en outre les règles suivantes :

– La couleur doit être choisie parmi les couleurs fondamentales locales décrites par le nuancier consultable en mairie. L'aspect est obligatoirement mat. Le blanc est interdit.

– Tous les éléments de fermeture d'une même façade* doivent être de la même teinte ; toutes les ouvertures doivent aussi être harmonisées, avec des montants de la même teinte

– Les menuiseries à division (à petits bois ou petits carreaux) existantes et correspondant au style des immeubles anciens (du 17ème au 19ème siècle) devront être conservées ou restaurées à l'identique. L'amélioration du confort thermique pourra être assurée par des menuiseries isolantes posées à l'arrière des menuiseries anciennes, côté intérieur

– Tout remplacement de menuiseries anciennes pouvant être restaurées, par des menuiseries contemporaines imitant des divisions de vitrage, est proscrit.

– Si les menuiseries anciennes à division ont disparu, elles seront remplacées par des menuiseries contemporaines « grand jour* » (pas de division de vitrage) sans modification des proportions de la baie.

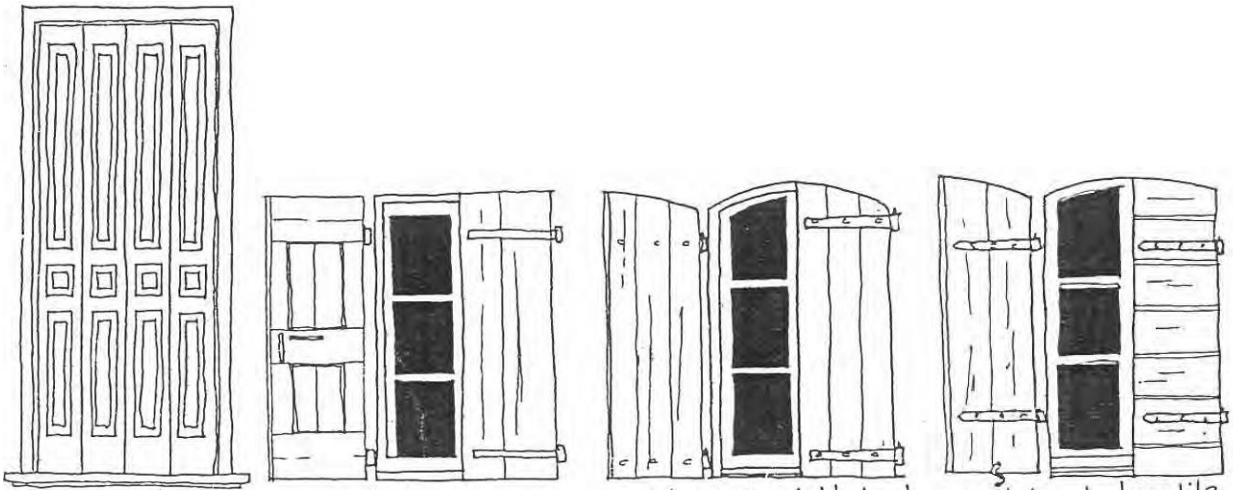
*Vitrages grand jour**

Vitrages petits-bois

– Les coffres de volets roulants posés en extérieur, sont interdits

– Les contrevents à brisure et autres volets traditionnels doivent être conservés :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*



Contrevents à brisure (4 vantaux pliants) | Contrevents à cadre et panneaux pleins | Contrevents à simple lit de planches | Contrevents à deux lits de planches

Volets catalans traditionnels (à conserver)

– Les portes anciennes doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées, y compris les impostes vitrées et barreaudées qui les surmontent.

– Les portes des dépendances et constructions annexes* en bois sont à conserver et restaurer, y compris leurs ferrures en fer forgé.

– Les grilles de défense typiquement catalanes (fer forgé du Canigo) sont également à conserver.

Toitures

Les terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 50% de la toiture.

Pour les toitures en pente :

– les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou à emboîtement, de couleur unie rouge.

– la pente du toit doit être comprise entre 25% et 35%

Loggias, balcons, escaliers, auvents

Dans le secteur UAa seulement :

– Les loggias en renfoncement par rapport à la façade*, ne se situant pas au dernier étage seront interdites.

– Les garde-corps d'origine doivent être conservés. En cas de réfection, l'aspect (barreaudage fin, vertical et métallique) et les proportions seront conservés

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Exemples de garde-corps à conserver ou restaurer en UAa

Clôtures*

Les clôtures seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur rue et 2,00m en limite séparative*.

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0.20 m et surmontées d'un grillage. Elles doivent assurer une perméabilité de 80% (selon les prescriptions du PPRn)

En secteur UAa, s'applique en outre la règle suivante :

– Les grilles d'origine doivent être conservées. En cas de réfection, l'aspect et les proportions seront conservés

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

– de préférence sur les fonds arrière

– si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Contre-exemple : installations de climatiseurs non conformes

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UA12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doit être aménagée au minimum 1 place de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux parcelles de moins de 30m2 de superficie.

UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UA14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

UA15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE UB

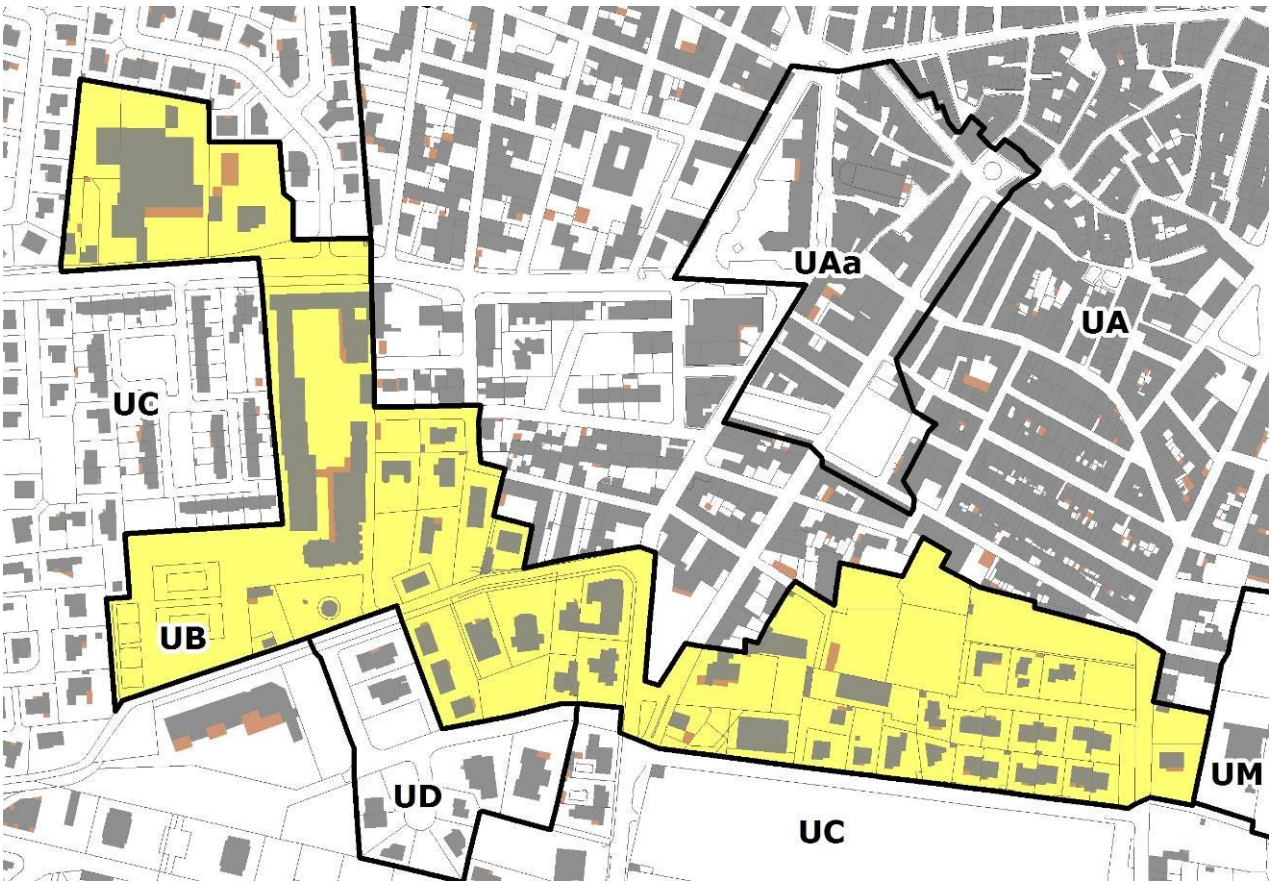
CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II et IIa sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* et installations à usage industriel
- Constructions* à usage commercial, sauf celles visées à l'article UB2
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Commerces : sous réserve d'exister à la date d'approbation du PLU
- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone
- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.

- Extension des habitations (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher* supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades* et une toiture translucides

- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

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

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

Toutefois, un retrait inférieur à 5 mètres peut être accepté :

- si les constructions voisines existantes sont édifiées à une distance inférieure à 5 mètres : auquel cas, la construction nouvelle peut être implantée à l'alignement* du nu des façades* voisines
- ou le long des voies* intérieures d'un lotissement, si un retrait inférieur à 5 mètres est autorisé par le règlement en vigueur de ce lotissement

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Les constructions annexes* (hors abris pour moteurs de piscine) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m2
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

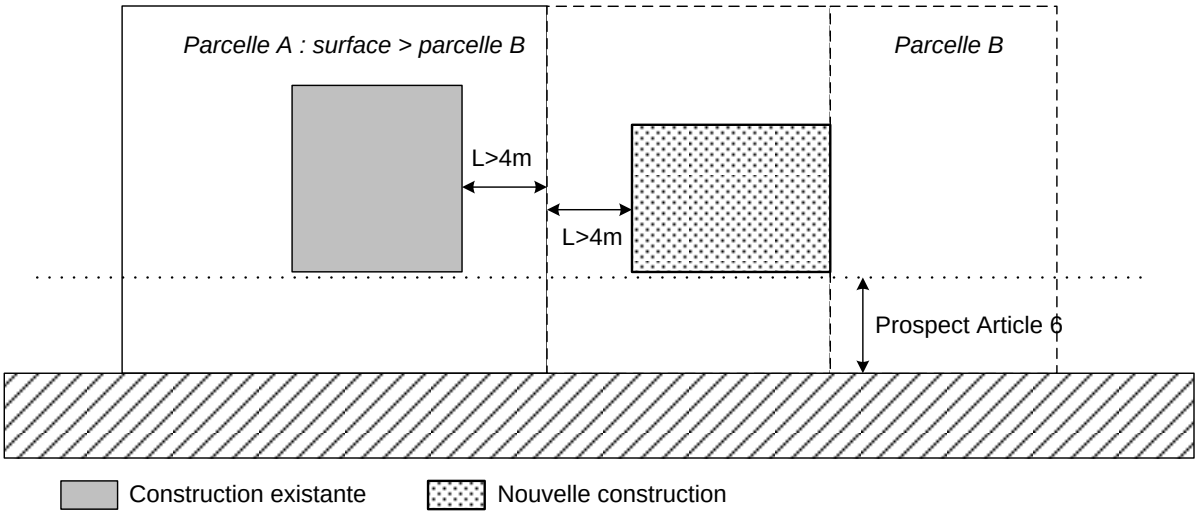
Cas particuliers autorisant l'alignement avec les limites séparatives

<u>La construction est autorisée sur une seule limite latérale</u> (aboutissant aux voies*) dans deux cas :

- Si deux bâtiments jointifs de même hauteur sont adossés de part et d'autre de la limite séparative*

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter la règle générale : auquel cas la construction peut être implantée en limite de la parcelle voisine de plus petite superficie



La construction est autorisée sur les deux limites latérales (aboutissant aux voies*) dans trois cas :

- S'il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative*
- S'il existe des constructions voisines en limite séparative*, sur chaque fonds voisin
- Si la façade* sur rue est large de 12 mètres ou moins

La construction est autorisée sur la limite de fond de parcelle seulement s'il s'agit d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment de même hauteur et existant sur l'unité foncière* voisine,

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

Néant.

UB 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

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 maximum de toute construction ne doit pas excéder 14,00 m.

UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement.

Clôtures*

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitées à :

- 1,60 m en bordure des voies* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies* dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect* et sur les autres limites.

Climatiseurs et paraboles

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UB 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement. Cette règle n'est pas applicable aux parcelles de moins de 30m2 de superficie.
- Pour les commerces et activités artisanales : au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente*
- Pour les hébergements hôteliers : au moins 1 place de stationnement par chambre
- Pour les bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*

UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

; le secteur UCi se situe en zone I sur la cartographie établie
Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

–

– Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable

– Les dispositifs d'économie des ressources

UB 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

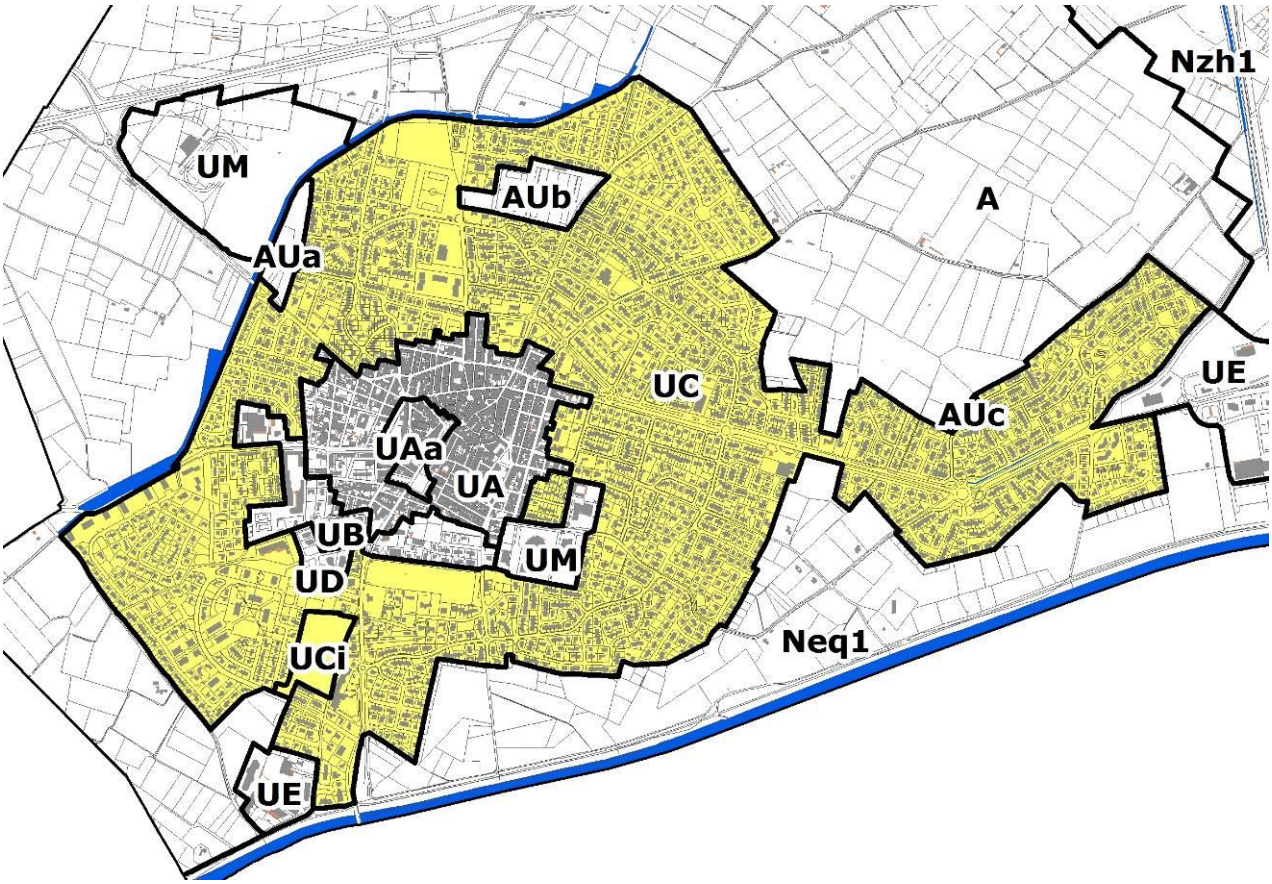
Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

La zone comprend le secteur UCi, enclavé dans l'urbanisation existante mais en zone I du PPRnp. Ce secteur ne peut accueillir que des équipements publics sous conditions particulières.

La zone UC est concernée par les dispositions de l'OAP S4 « François Mauriac », avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II - IIb et Y sur la cartographie établie*



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* et installations à usage industriel
- Constructions* à usage commercial, sauf celles visées à l'article UC2
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Commerces : sous réserve d'exister à la date d'approbation du PLU
- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone
- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.

- Extension des habitations (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher* supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades* et une toiture translucides

- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

- Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès directs sur la R.D.90 et sur la R.D.11 sont interdits.

Les voies* en remblai sont interdites.

UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain* constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente. Ces prescriptions visent à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

collecteurs. Les eaux pluviales convenablement recueillies sont ensuite canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public…, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.

En effet, pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions techniques susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales avec des dispositifs non étanches (noues, bassins paysagers) doivent être mises en œuvre en priorité.

Les rejets directs des eaux pluviales pourront se faire après acceptation de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.

Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Les principes de composition énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Le long de la digue de protection «la division », cette distance est portée à 20 m.

Toutefois, un retrait inférieur à 5 mètres peut être accepté :

- si les constructions voisines existantes sont édifiées à une distance inférieure à 5 mètres : auquel cas, la construction nouvelle peut être implantée à l'alignement* du nu des façades* voisines
- ou le long des voies* intérieures d'un lotissement, si un retrait inférieur à 5 mètres est autorisé par le règlement en vigueur de ce lotissement

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2)
- et au moins égale à 4 mètres (L ≥ 4m)

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Les constructions annexes* (hors abris pour moteurs de piscine) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

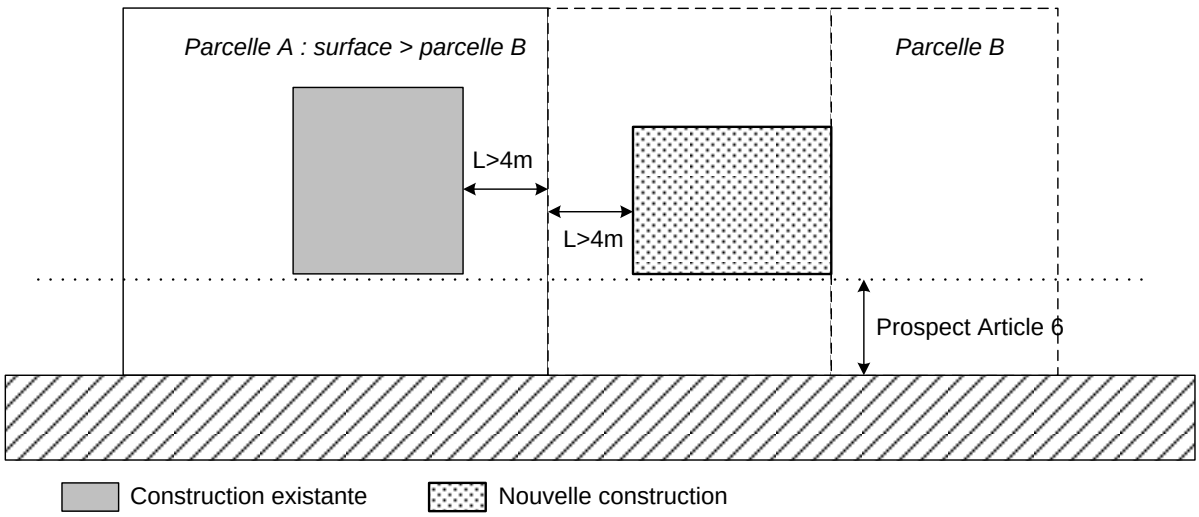
- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m2
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

Cas particuliers autorisant l'alignement avec les limites séparatives

La construction est autorisée sur une seule limite latérale (aboutissant aux voies*) dans deux cas :

- Deux bâtiments jointifs de même hauteur sont adossés de part et d'autre de la limite séparative*
- La configuration de la parcelle ne permet pas de respecter la règle générale : auquel cas la construction peut être implantée en limite du fonds voisin de plus faible superficie



La construction est autorisée sur les deux limites latérales (aboutissant aux voies*) dans trois cas :

- Il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative*
- Il existe des constructions voisines en limite séparative*, sur chaque fonds voisin
- La façade* sur rue est longue de 12 mètres ou moins

La construction est autorisée sur la limite de fond de parcelle seulement s'il s'agit d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment de même hauteur et existant sur l'unité foncière* voisine,

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UC 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

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 ($H \leq L$).

Hauteur absolue

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder 10,00 m.

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement.

Clôtures*

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitées à :

- 1,60 m en bordure des voies* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect* et sur les autres limites.

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UC 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement, dont 1 dans le volume bâti et 1 sur l'espace libre de l'unité foncière*

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Pour les commerces et activités artisanales : au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente*

– Pour les hébergements hôteliers : au moins 1 place de stationnement par chambre

– Pour les bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher*

UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes de végétalisation énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UC 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

– Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

– Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas induire de nuisances pour le voisinage (en particulier nuisances sonores)

– Les dispositifs d'économie des ressources

UC 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE UD

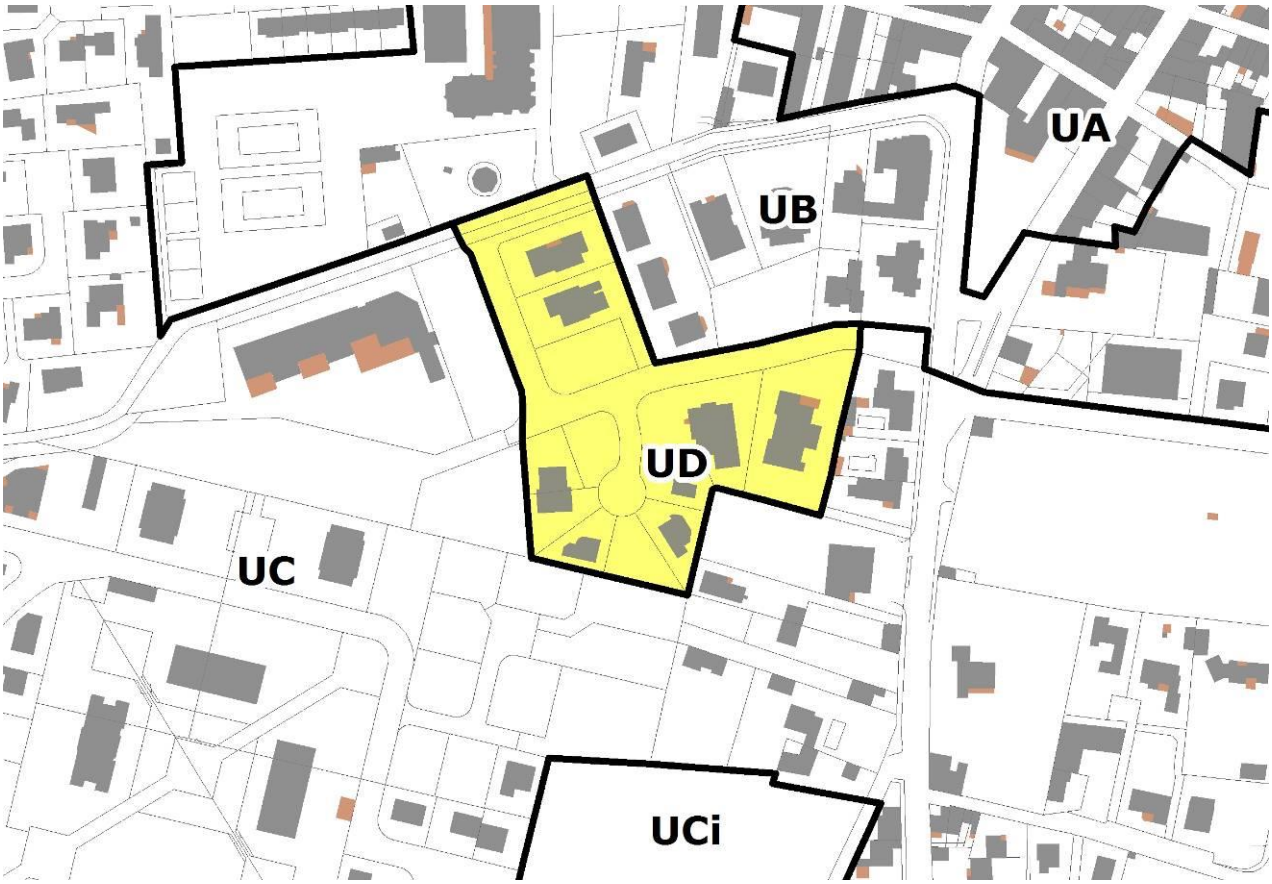
CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui accueille en l'espèce des équipements liés à l'activité de professions médicales et para médicales, et des équipements publics.

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II et IIb sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* et installations à usage d'habitation
- Constructions* à usage d'hébergement hôtelier
- Constructions* à usage de bureaux
- Constructions* à usage commercial, sauf celles visées à l'article UD2
- Constructions* à usage artisanal
- Exploitations agricoles ou forestières
- Constructions* et installations à usage d'entrepôt
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Commerces : sous réserve d'exister à la date d'approbation du PLU
- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone

- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.

- Extension des habitations (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher* supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades* et une toiture translucides

- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les voies* en remblai sont interdites.

UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

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

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

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, un retrait inférieur à 5 mètres peut être accepté :

- si les constructions voisines existantes sont édifiées à une distance inférieure à 5 mètres : auquel cas, la construction nouvelle peut être implantée à l'alignement* du nu des façades* voisines
- ou le long des voies* intérieures d'un lotissement, si un retrait inférieur à 5 mètres est autorisé par le règlement en vigueur de ce lotissement

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Les constructions annexes* (hors abris pour moteurs de piscine) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m2
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

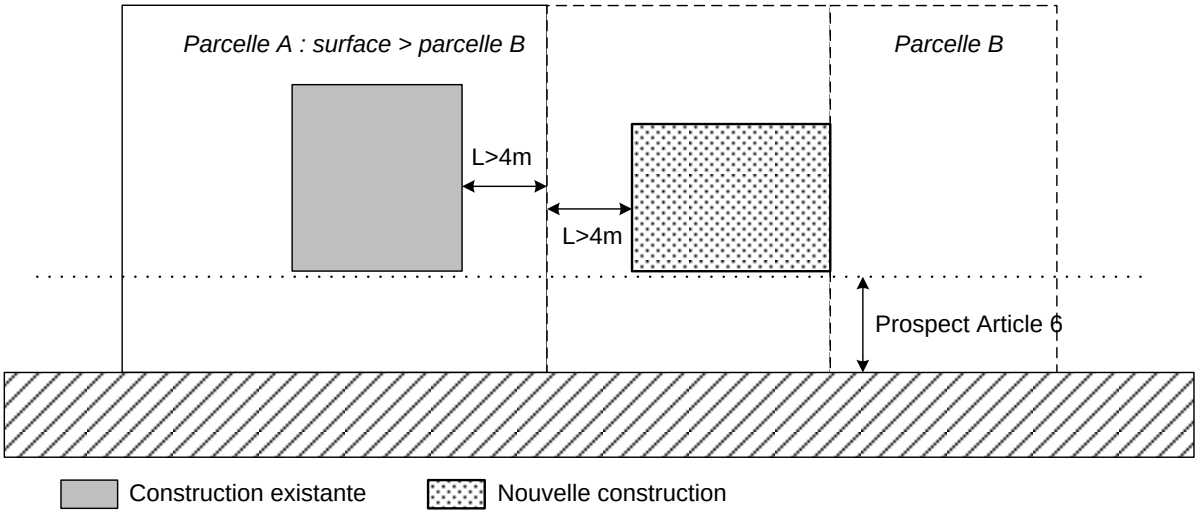
L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Cas particuliers autorisant l'alignement avec les limites séparatives

La construction est autorisée sur une seule limite latérale (aboutissant aux voies*) dans deux cas :

- Deux bâtiments jointifs de même hauteur sont adossés de part et d'autre de la limite séparative*
- La configuration de la parcelle ne permet pas de respecter la règle générale : auquel cas la construction peut être implantée en limite de la parcelle voisine de plus petite superficie



La construction est autorisée sur les deux limites latérales (aboutissant aux voies*) dans trois cas :

- Il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative*
- Il existe des constructions voisines en limite séparative*, sur chaque fonds voisin
- La façade* sur rue est longue de 12 mètres ou moins

La construction est autorisée sur la limite de fond de parcelle seulement s'il s'agit d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment de même hauteur et existant sur l'unité foncière* voisine,

UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UD 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

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 maximum de toute construction ne doit pas excéder 10,00 m.

UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades*. (R111-29 CU)

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement.

Clôtures*

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitées à :

- 1,60 m en bordure des voies* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies* dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect* et sur les autres limites.

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UD 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doit être aménagée au moins 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher*, sur l'unité foncière* et quelle que soit la destination de la construction.

UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UD 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

– Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable

– Les dispositifs d'économie des ressources

UD 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE UE

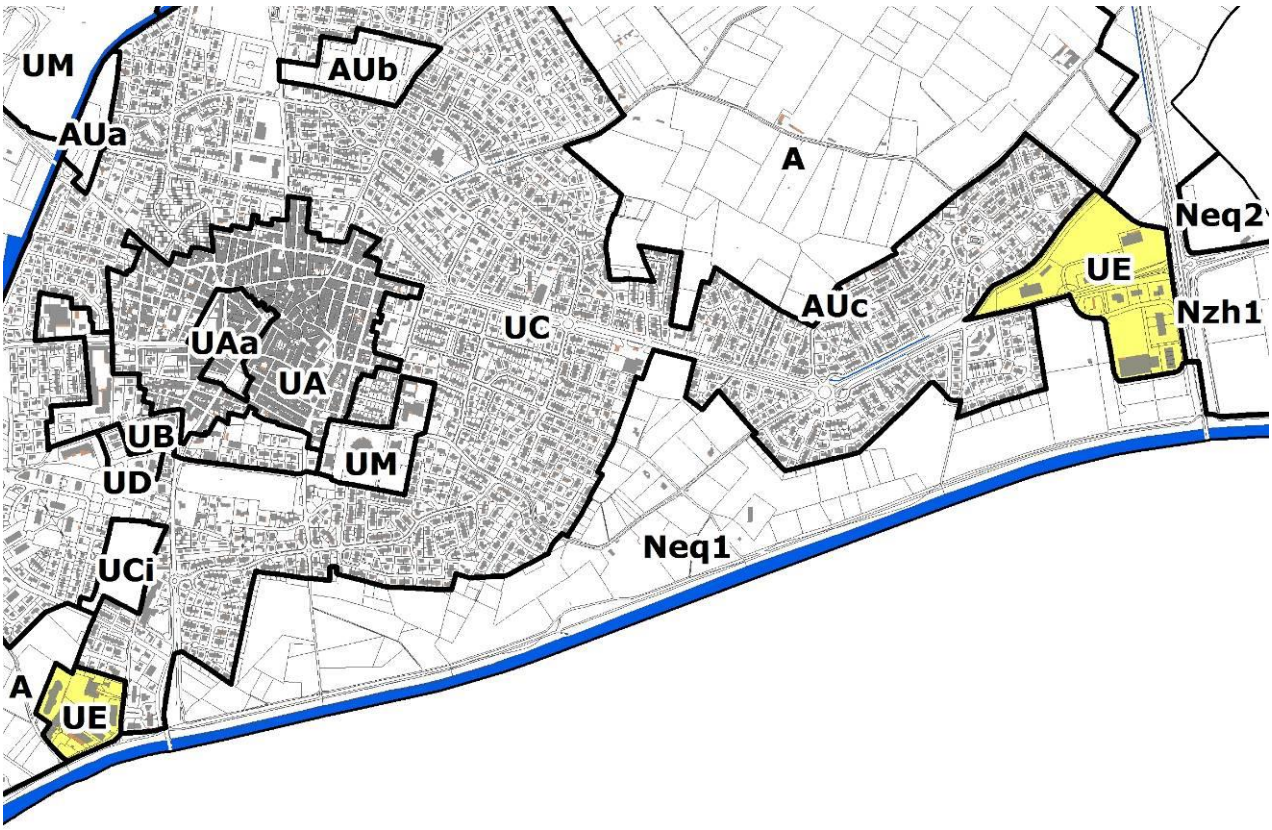
CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui accueille des activités commerciales et de service.

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II et Y sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions à destination d'habitation : sous réserve d'être nécessaires à la direction ou la surveillance des établissements autorisés
- Constructions à destination industrielle : sous réserve d'être associés à un commerce et de ne pas constituer l'activité principale de l'établissement
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès directs sur la R.D.90 et sur la R.D.81 sont interdits.

UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.81
- 5 mètres de l'alignement* du chemin des Cadènes
- 10 mètres de l'alignement* des autres voies*

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2)
- et au moins égale à 4 mètres (L ≥ 4m)

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 fonds voisin.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

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

Néant.

UE 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

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 maximum de toute construction ne doit pas excéder 13,00 m.

UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades*. (R111-29 CU)

Les dépôts extérieurs ne doivent pas par leur situation, leurs dimensions et leurs aspects, porter atteinte aux paysages. Ils ne devront pas être visibles depuis la R.D.81.

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement.

Pour les constructions autres que l'habitation de plus de 100 m2 de toiture, les tuiles ne sont pas imposées.

Clôtures*

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitées à :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- 1,60 m en bordure des voies* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies* dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect* et sur les autres limites.

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

– de préférence sur les fonds arrière

– si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UE 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doivent être aménagées, sur l'unité foncière* de la construction :

– Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 place de stationnement par logement

– Pour les commerces et activités artisanales : au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente*

– Pour les hébergements hôteliers : au moins 1 place de stationnement par chambre

– Pour les bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher*

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire sur son terrain* aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

– soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

– soit de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

UE 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE UM

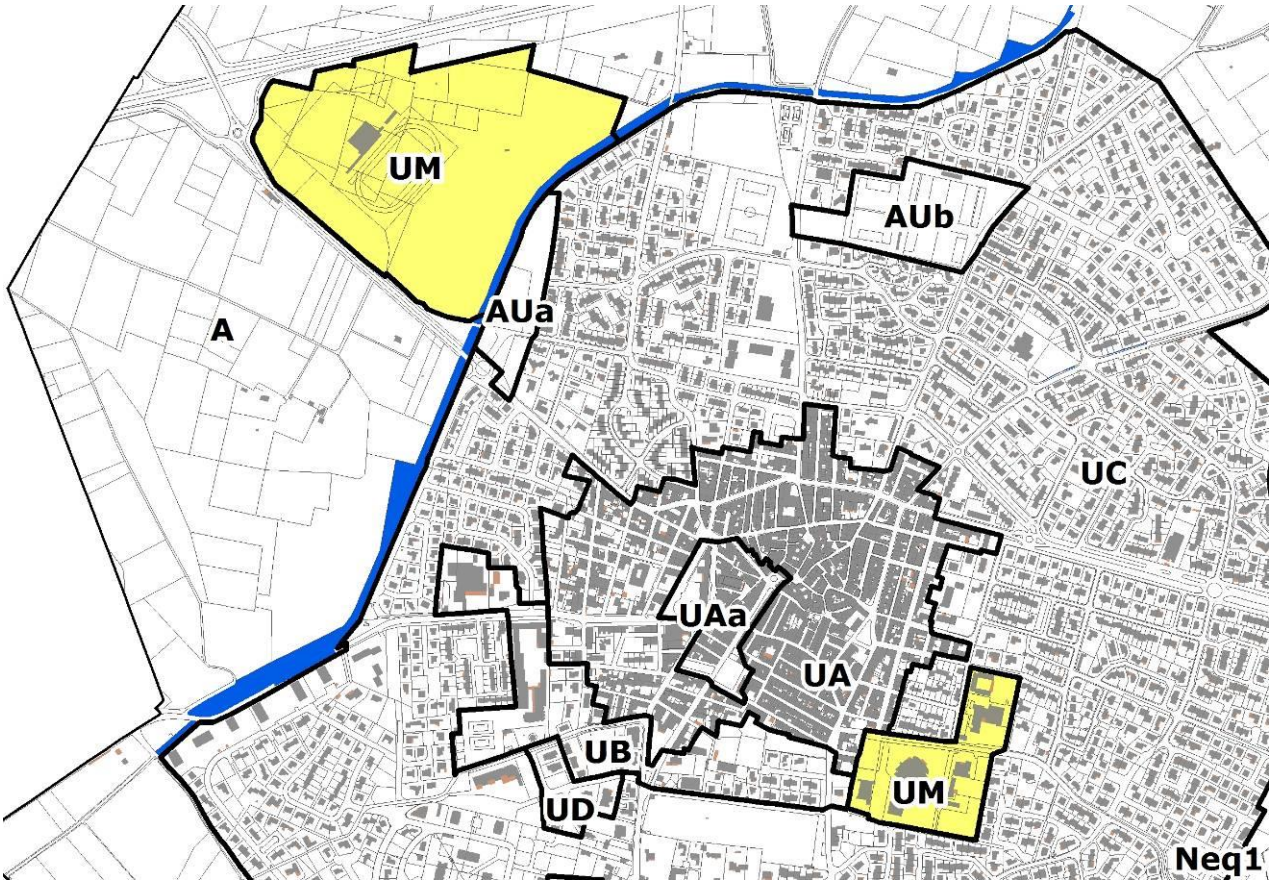
CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui accueille actuellement des bâtiments publics liés à la vie de la cité. (Écoles, crèches, salle polyvalente, stades, boulodrome, etc...).

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II et Ib sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UM1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* et installations destinées à l'habitation
- Constructions* et installations à usage industriel
- Hébergements hôteliers
- Constructions* à usage artisanal
- Constructions* à usage commercial
- Bureaux
- Entrepôts
- Constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone

- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.

- Extension des habitations existantes (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher* supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades* et une toiture translucides

- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UM 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

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

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.83
- 30 mètres de l'alignement* de la déviation des eaux pluviales* (y compris pour les clôtures*)
- 10 mètres de l'alignement* des autres voies*

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

Les constructions annexes* (hors abris pour moteurs de piscine) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m2
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

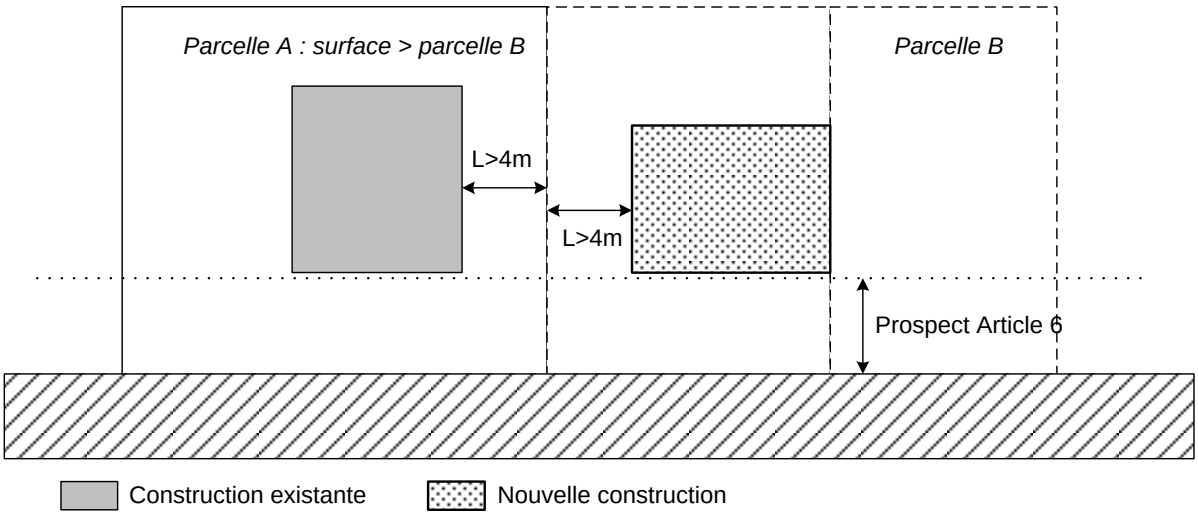
Cas particuliers autorisant l'alignement* avec les limites séparatives

La construction est autorisée sur une seule limite latérale (aboutissant aux voies*) dans deux cas :

- Deux bâtiments jointifs de même hauteur sont adossés de part et d'autre de la limite séparative*

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– La configuration de la parcelle ne permet pas de respecter la règle générale : auquel cas la construction peut être implantée en limite de la parcelle voisine de plus petite superficie



La construction est autorisée sur les deux limites latérales (aboutissant aux voies*) dans trois cas :

- Il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative*
- Il existe des constructions voisines en limite séparative*, sur chaque fonds voisin
- La façade* sur rue est longue de 12 mètres ou moins

La construction est autorisée sur la limite de fond de parcelle seulement s'il s'agit d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment de même hauteur et existant sur l'unité foncière* voisine,

UM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UM 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UM 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

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 maximum de toute construction ne doit pas excéder 14,00 m.

UM 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50 % de la toiture sont interdites.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'une emprise supérieure à 100 m². Dans ce cas les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Clôtures*

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitées à :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- 1,60 m en bordure des voies* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies* dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect* et sur les autres limites.

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

– de préférence sur les fonds arrière

– si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture. Cette réserve ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UM 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doivent être aménagées :

– Pour les bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*

– Pour les autres constructions : un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité autorisée

UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UM 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

– Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable

– Les dispositifs d'économie des ressources

UM 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Titre III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à usage essentiellement d'habitation après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du PLU, abrégées « OAP »).

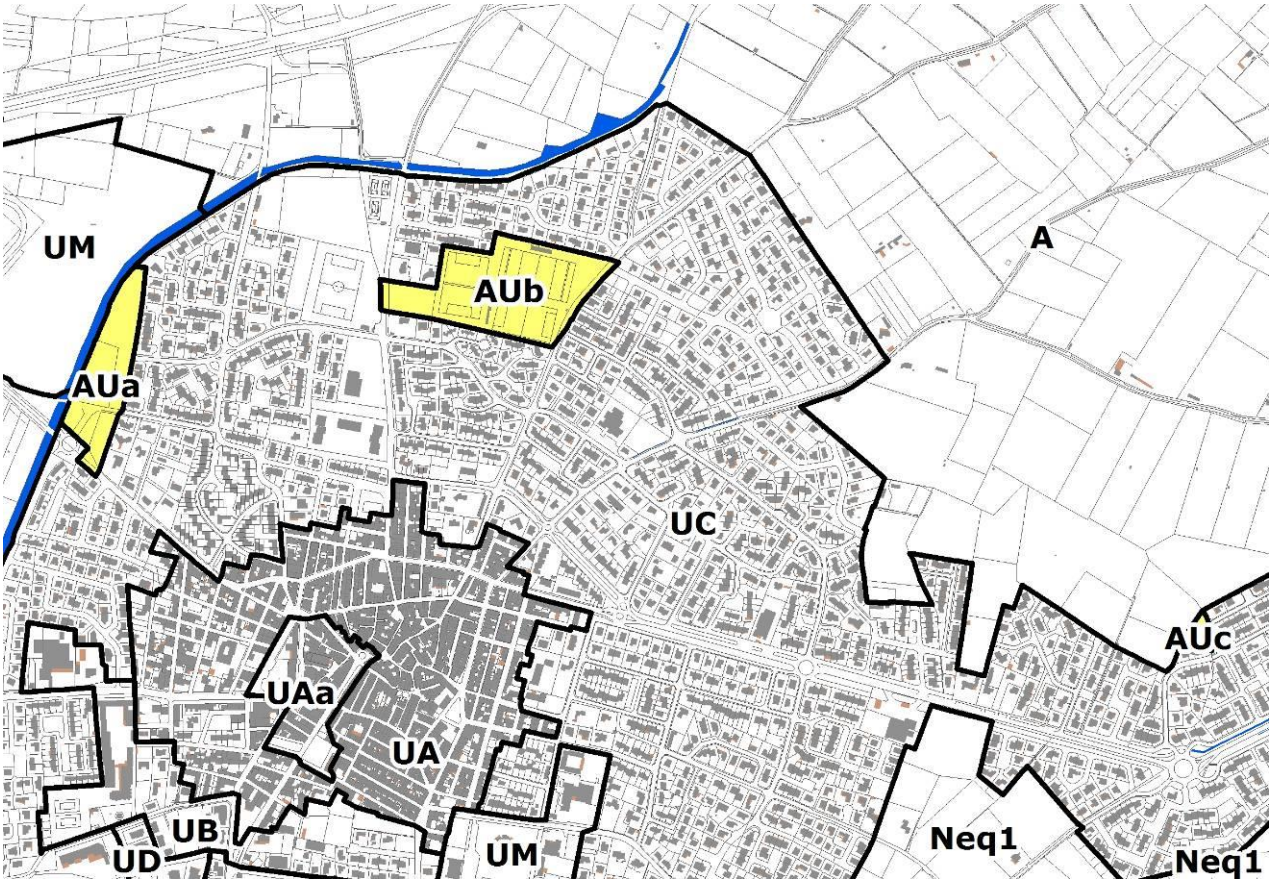
La zone AU est divisée en 3 secteurs :

- AUa : concerné par les dispositions de l'OAP S1 « Entrée de ville Ouest »
- AUb : concerné par les dispositions de l'OAP S2 « Jep Maso »
- AUc : concerné par les dispositions de l'OAP S3 « Palombière »

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones II (secteur AUb) et IIb (secteurs AUa et AUc) sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

– Constructions* et installations à usage industriel

– Constructions* à usage commercial

– Constructions* destinées à l'exploitation agricole

– Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)

– Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)

– Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)

– Carrières, affouillements et exhaussements

– Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus

– Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent

– Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage

– Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

– Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

– Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

– Urbanisation du secteur AUa : sous réserve d'être organisée en 2 opérations d'ensemble* couvrant l'ensemble du secteur

– Urbanisation du secteur AUb : sous réserve qu'un équipement sportif au moins équivalent à l'ensemble Jep Maso ait été autorisé sur la commune, et sous réserve d'être organisée en 1 seule opération d'ensemble* couvrant l'ensemble du secteur

– Urbanisation du secteur AUc : sous réserve d'être organisée en 1 seule opération d'ensemble* couvrant l'ensemble du secteur

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines

– Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone

– Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.

– Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

– Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Les constructions et 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès directs sur la R.D.11 sont interdits.

Les voies* en remblai sont interdites.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain* constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente. Ces prescriptions visent à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

collecteurs. Les eaux pluviales convenablement recueillies sont ensuite canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public…, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.

En effet, pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions techniques susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales avec des dispositifs non étanches (noues, bassins paysagers) doivent être mises en œuvre en priorité.

Les rejets directs des eaux pluviales pourront se faire après acceptation de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.

Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Pour toute opération d'ensemble*, une notice hydraulique devra être fournie par l'aménageur à la collectivité compétente. Cette notice devra présenter les incidences de l'imperméabilisation du projet urbain sur les écoulements pluviaux (quantitativement et qualitativement)

En cas de rejet dans le réseau pluvial existant, il devra être démontré, à travers la notice hydraulique, que le réseau pluvial existant est suffisamment dimensionné pour récupérer les eaux pluviales excédentaires et que les eaux rejetées ne seront pas source de pollution.

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

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

AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Les principes de composition énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

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

Les constructions* doivent être édifiées en arrière de l'alignement* des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Le long de la digue de protection «la division », cette distance est portée à 20 m.

Toutefois, un retrait inférieur à 5 mètres peut être accepté :

- si les constructions voisines existantes sont édifiées à une distance inférieure à 5 mètres : auquel cas, la construction nouvelle peut être implantée à l'alignement* du nu des façades* voisines
- ou le long des voies* intérieures d'un lotissement, si un retrait inférieur à 5 mètres est autorisé par le règlement en vigueur de ce lotissement

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L ≥ H/2)
- et au moins égale à 4 mètres (L ≥ 4m)

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Les constructions annexes* (hors abris pour moteurs de piscine) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

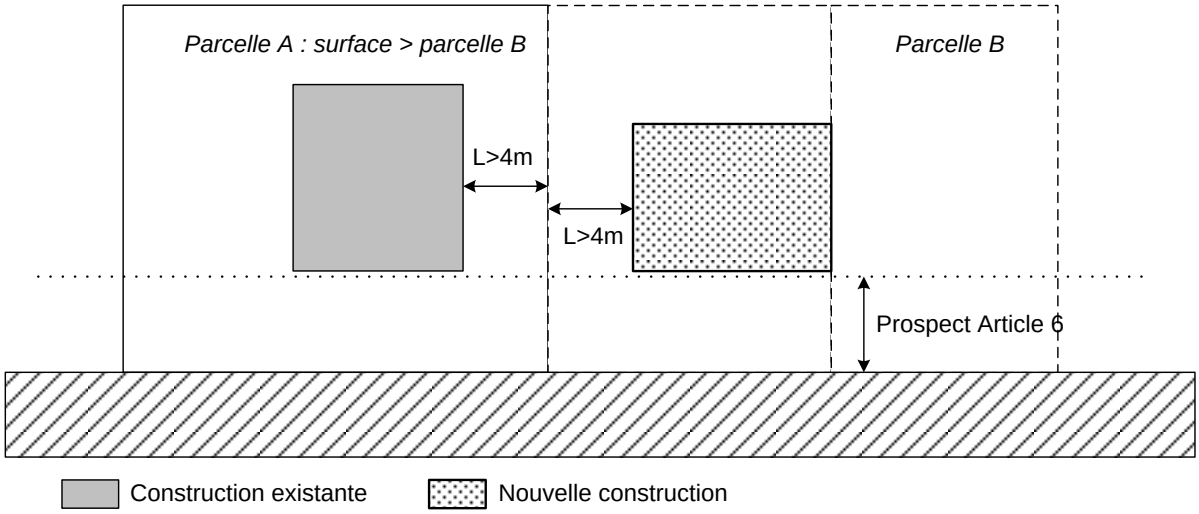
- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m2
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

Cas particuliers autorisant l'alignement* avec les limites séparatives

La construction est autorisée sur une seule limite latérale (aboutissant aux voies*) dans deux cas :

- Si deux bâtiments jointifs de même hauteur sont adossés de part et d'autre de la limite séparative*
- Si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter la règle générale : auquel cas la construction peut être implantée en limite du fonds voisin de plus faible superficie



La construction est autorisée sur les deux limites latérales (aboutissant aux voies*) dans trois cas :

- S'il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative*
- S'il existe des constructions voisines en limite séparative*, sur chaque fonds voisin
- Si la façade* sur rue est large de 12 mètres ou moins

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

La construction est autorisée sur la limite de fond de parcelle seulement s'il s'agit d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment de même hauteur et existant sur l'unité foncière* voisine,

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

Néant.

AU 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

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 ($H \leq L$).

Hauteur absolue

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder

- 14 mètres dans les secteurs AUa et AUb
- 10 mètres dans le secteur AUc

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Les principes d'intégration environnementale et paysagère énoncés dans les OAP, doivent être respectés.

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

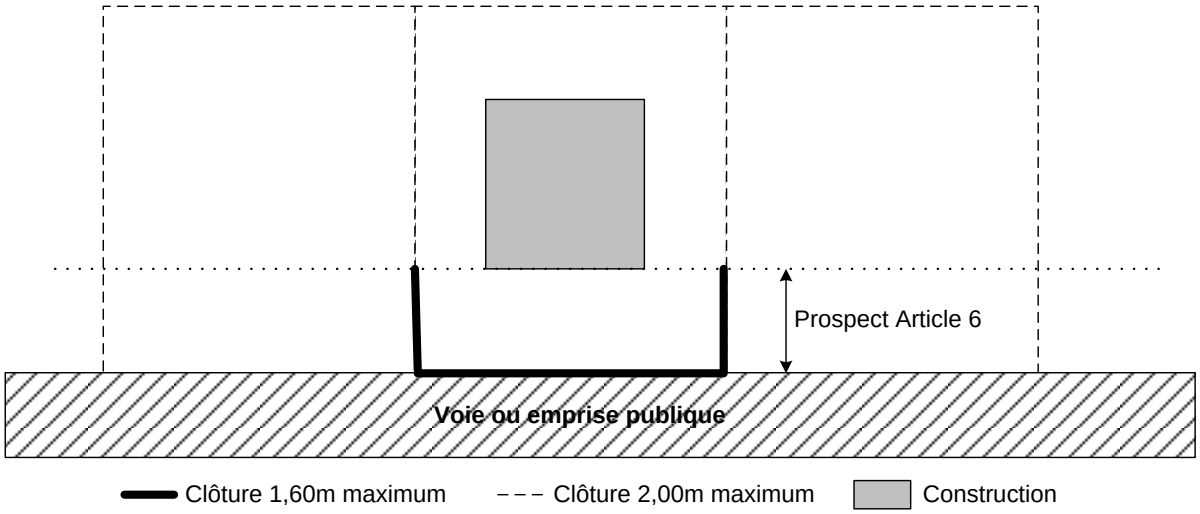
Toitures

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement.

Clôtures*

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitées à :

- 1,60 m en bordure des voies* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies* dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect* et sur les autres limites.



Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur rue, est interdite.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

AU 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement
- Pour les activités artisanales : au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente*
- Pour les hébergements hôteliers : au moins 1 place de stationnement par chambre
- Pour les bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher*

AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes de végétalisation énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

AU 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Titre IV. Dispositions applicables aux zones Agricoles

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

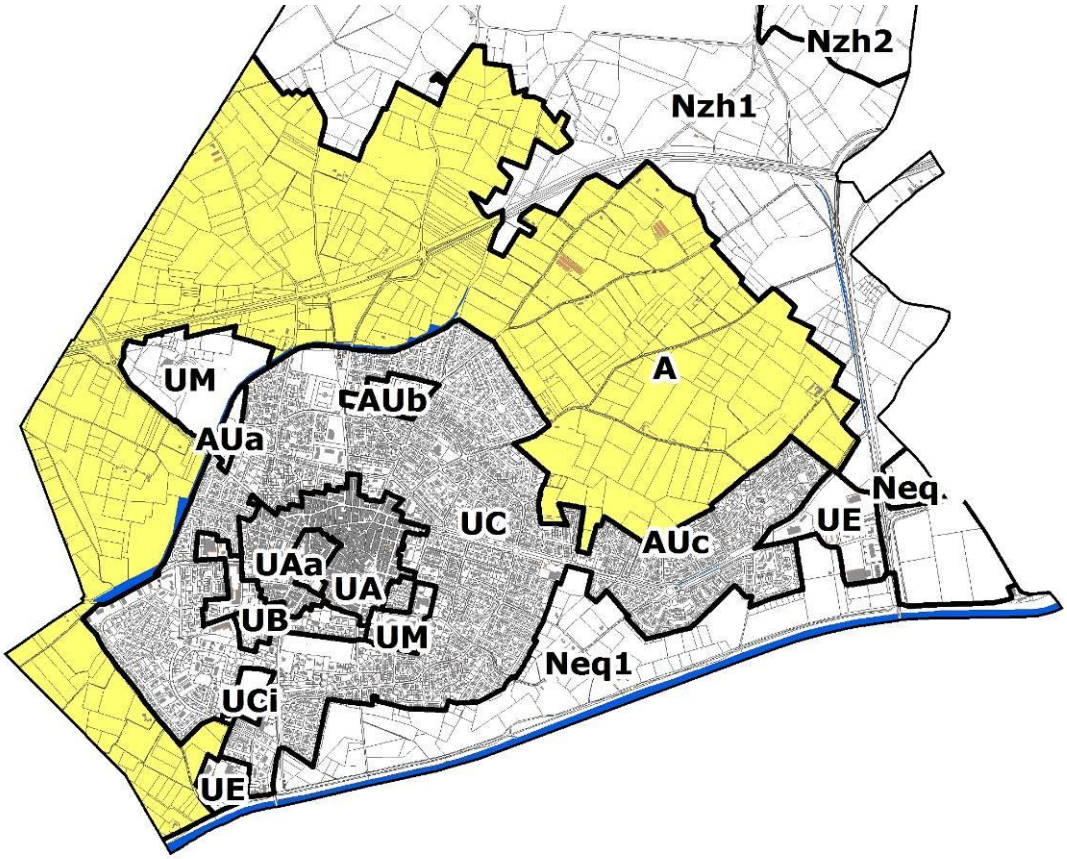
Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les jardins familiaux font partie de cette zone.

La zone A est concernée par les dispositions de l'OAP S6 « Frange urbaine Nord-Est », avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones I, Y et R sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* destinées à l'habitat, sauf celles visées à l'article A2
- Constructions* et installations à usage industriel
- Constructions* à usage commercial
- Constructions* destinées à l'artisanat
- Bureaux
- Hébergements hôteliers
- Entrepôts, sauf ceux nécessaires à une exploitation agricole visés à l'article A2
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir dix unités ou plus (visés à l'alinéa e du R421-23 CU et à l'alinéa j du R421-19 CU) : aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

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

Rappel : Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Habitations : sous la double réserve
- Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Qu'elles soient indissociables du bâtiment d'exploitation (constructions accolée, ou par aménagement ou extension des bâtiments existants)

- Entrepôts : sous réserve d'être exclusivement liés à l'exploitation agricole (abri des outils de travail et des installations nécessaires)

- Abris de jardin : sous la double réserve
- qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles
- que leur surface de plancher* ne dépasse pas 10 m² et que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3.00 mètres

- Extension ou annexe des bâtiments existants, y compris ceux qui ne sont pas destinés à une exploitation agricole, sous la double réserve
- que la surface de plancher* créée ait une superficie maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- qu'aucun nouveau logement ne soit créé

- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de correspondre à une activité agricole

- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone

- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

- Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Les constructions et 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 et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie* permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel existant et autorisé.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

En cas d'impossibilité dûment démontrée, la création d'un nouveau forage, captage ou puits individuel peut être autorisée uniquement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole. »

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Tout rejet dans le milieu naturel, qui ne soit pas conforme à la règlementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain* devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

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

Les constructions* doivent être édifiées en arrière des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.81 et de la RD83
- 15 mètres de l'alignement* des autres voies*

Les serres de culture doivent être édifiées en arrière de l'alignement* des voies* à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement* d'une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche soit :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– et au moins égale à 3 mètres (L ≥ 3m)

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

Néant.

A 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent êt re applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

Hauteur absolue

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder

- 9 mètres pour les habitations
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles
- 3 mètres pour les abris de jardin
- 8 mètres sous les tracés des ouvrages électriques, quelle que soit la destination de la construction

A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations telles que serres et tunnels, nécessaires à une activité agricole

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50 % de la toiture sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur voie* publique, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture).

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

A 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité autorisée, en dehors des voies* publiques.

Les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes de végétalisation énoncés dans les OAP doivent être respectés.

A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

A 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Titre V. Dispositions applicables aux zones Naturelles

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE Nzh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages du point de vue écologique : il s'agit des zones humides périphériques de l'étang de Salses-Leucate. Elle correspond aux espaces remarquables définis en application de la Loi Littoral, et comprend les espaces proches du rivage en application de cette même loi.

La zone est divisée en deux secteurs :

– Nzh1 comprend des terres propices à une activité agricole ou pastorale, dans des conditions culturales compatibles avec la valeur écologique du secteur.

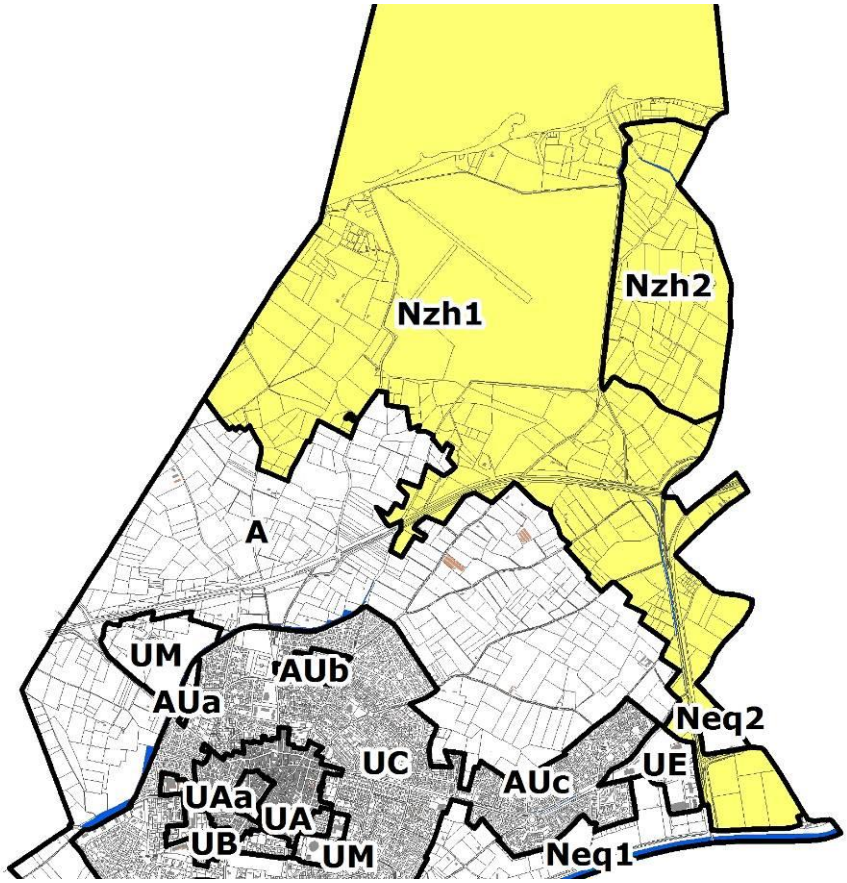
– Nzh2 comprend le secteur de dunes fixées, et est soumis à des dispositions strictes en appui au plan de gestion existant

Le secteur Nzh1 est concerné par les dispositions de l'OAP S7 « Base Latécoère ».

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones I, Ic, Y et R sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

NZH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

– Toute occupation, installation ou construction* autre que celles visées à l'article Nzh2

– En particulier, sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la préservation des zones humides
- tous travaux susceptibles de porter atteinte à une zone humide, directement ou indirectement (dont comblement, affouillement, exhaussement, drainage, boisements…)

– Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)

– Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)

– Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)

– Carrières, affouillements et exhaussements

– Dépôts

– Forages quelle que soit leur profondeur, sauf à l'intérieur des périmètres institués par la servitude d'utilité publique AS1.

– Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

– Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

– Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

NZH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

– Maintien et aménagement des constructions existantes : sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination* en dehors des bâtiments identifiés au zonage en application du L151-11

– Installations et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur Nzh1 : sous réserve de ne pas être incompatible avec les principes de l'OAP

– Aménagements légers dans le secteur Nzh1 : sous réserve de répondre à la définition donnée par l'article R121-5 du code de l'urbanisme et d'être destinés à la gestion de la fréquentation du site

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Extension ou annexe des constructions existantes dans le secteur Nzh1 : sous réserve de présenter un caractère limité tel que défini par l'article R121-5 du code de l'urbanisme, et d'être liée à une activité économique

– Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides : sous réserve de viser une reconquête de leurs fonctions naturelles

– Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

– Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NZH 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Des voies* à conserver, aménager ou créer sont identifiées au zonage en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

Les constructions et 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.

Tout accès direct sur la RD81 ou sur la RD90, est interdit.

Aucune occupation du sol, installation ni construction n'est autorisée sur l'emprise des voies* publiques et des voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nzh2, toute nouvelle voie* publique ou privée, est interdite.

NZH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel existant et autorisé.

En cas d'impossibilité dûment démontrée, la création d'un nouveau forage, captage ou puits individuel peut être autorisée uniquement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Tout rejet dans le milieu naturel, qui ne soit pas conforme à la règlementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain* devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Eau brute

Les agouilles identifiées au zonage en application du L151-19 du code de l'urbanisme, sont protégées. Leur entretien fait l'objet d'un règlement particulier inscrit au titre VI.

NZH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

NZH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction autorisée doit être édifiée à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.81 et de la RD83
- 10 mètres de l'alignement* de toute autre voie* et emprise publique

NZH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autorisée doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

NZH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

NZH 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent êt re applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

NZH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

NZH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Dans le secteur Nzh1, tout aménagement ou construction susceptible d'être autorisé doit assurer une adaptation au site et une intégration au paysage particulièrement soignées (volume, couleurs et matériaux).

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50 % de la toiture sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Clôtures*

Toute clôture (y compris de contention animale) doit veiller à maintenir sa perméabilité aux espèces animales.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur voie* publique, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture).

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

NZH 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité autorisée, en dehors des voies* publiques.

Les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

NZH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes de végétalisation et de gestion de la végétation naturelle, énoncés dans les OAP, doivent être respectés.

Dans le secteur Nzh2, toute plantation est interdite.

NZH 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

NZH 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

ZONE Neq

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels, à protéger en raison de leur intérêt d'un point de vue esthétique, et à concilier avec des équipements à usage anthropique.

La zone est divisée en deux secteurs :

– Neq1 concerne les terrains entre l'agglomération et l'Agly. Il est destiné à être équipé pour usage sportif et de loisirs.

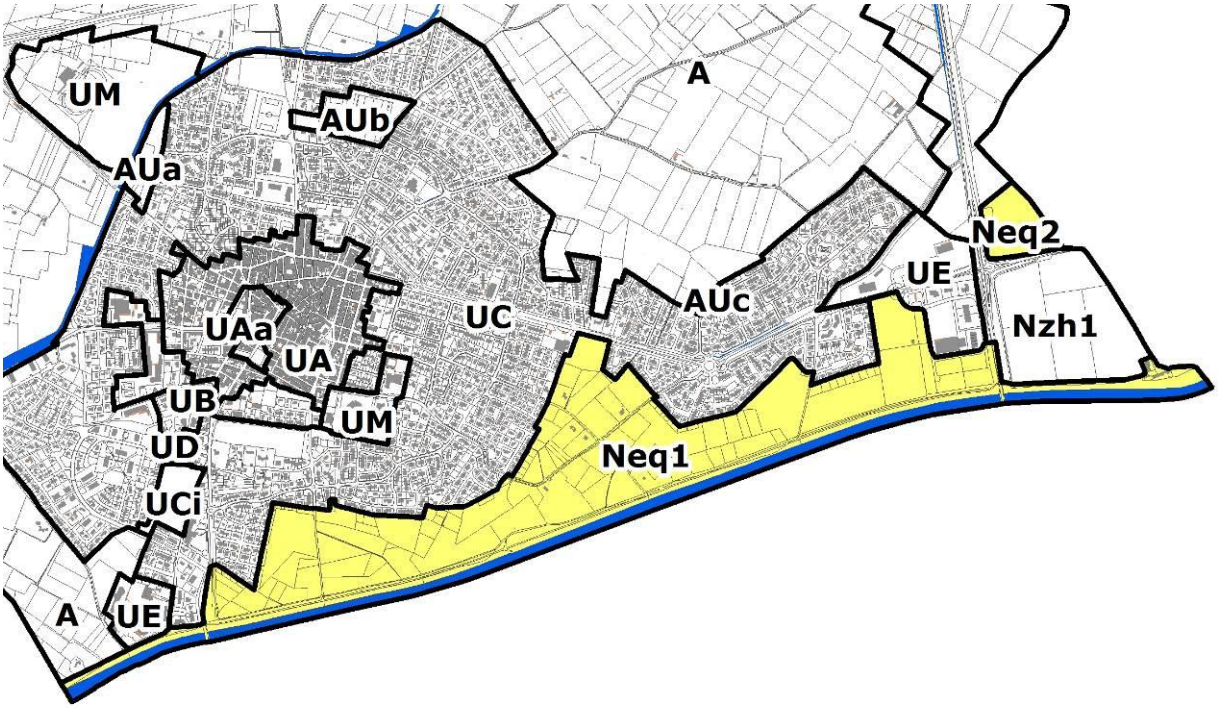
– Neq2 correspond au camping existant, sans possibilité d'extension ni augmentation de la capacité d'accueil.

Le secteur Neq1 est concerné par les dispositions de l'OAP S5 « Bords d'Agly ».

La zone est concernée par :

- *les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.*
- *elle se situe en zones I, Ic, Y et R sur la cartographie établie.*

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



** : voir définition au Titre VII - Lexique*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

NEQ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

– Toute occupation, installation ou construction* autre que celles visées à l'article Neq 2

– Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)

– Carrières, affouillements et exhaussements

– Dépôts

– En Neq1 : terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)

– En Neq1 : installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)

– Forages quelle que soit leur profondeur

– Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

– Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

– Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

NEQ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

– Maintien et aménagement des constructions existantes : sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination

– Habitation existantes dans le secteur Neq2 : sous réserve d'être uniquement destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée

– Installations et constructions dans le secteur Neq2 : sous réserve d'être nécessaires à répondre aux obligations règlementaires liées à la sécurité, l'accessibilité et l'hygiène

– Extension ou annexe des constructions existantes dans le secteur Neq2 : sous réserve de présenter un caractère limité tel que défini par l'article R121-5 du code de l'urbanisme, et de ne pas créer de nouveau logement

– Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides : sous réserve de viser une reconquête de leurs fonctions naturelles

– Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NEQ 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Des voies* à conserver, aménager ou créer sont identifiées au zonage en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

Les constructions et 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.

Tout accès direct sur la RD81 ou sur la RD90, est interdit.

NEQ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel existant et autorisé.

En cas d'impossibilité dûment démontrée, la création d'un nouveau forage, captage ou puits individuel peut être autorisée uniquement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Tout rejet dans le milieu naturel, qui ne soit pas conforme à la règlementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain* devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

NEQ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

NEQ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Neq2, les constructions doivent être édifiées en arrière des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.81 et de la RD83
- 10 mètres de l'alignement* de toute autre voie* et emprise publique

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

NEQ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Neq2, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

NEQ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur Neq2, deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière*, doivent être à une distance l'une de l'autre :

- au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions ($L \geq (H1 + H2)/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

NEQ 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent êt re applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en oeuvre d'un projet.

NEQ 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

Hauteur relative

Dans le secteur Neq2, 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

Dans le secteur Neq2, la hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

NEQ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Dans le secteur Nzh1, tout aménagement ou construction susceptible d'être autorisé doit assurer une adaptation au site et une intégration au paysage particulièrement soignées (volume, couleurs et matériaux).

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50 % de la toiture sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Clôtures*

Dans le secteur Neq2, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur voie* publique, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l' intégration en toiture).

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

NEQ 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité autorisée, en dehors des voies* publiques.

Les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

Dans le secteur Neq2, doivent être aménagées sur l'unité foncière* de la construction :

- pour les hébergements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente*

NEQ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes de végétalisation et de gestion de la végétation naturelle, énoncés dans les OAP, doivent être respectés.

Dans le secteur Neq2, les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations.

NEQ 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

NEQ 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le secteur Neq2, l'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Titre VI. Eléments protégés

Les éléments suivants sont soit :

- à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural (en application du L151-19 du code de l'urbanisme)
- à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (en application du L151-23 du code de l'urbanisme)

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement de ces éléments et espaces est interdit. Les dépôts, affouillements et exhaussements y sont également interdits.

Des prescriptions règlementaires complémentaires sont définies ci-dessous pour certains éléments.

D'autre part en application de l'article R421-17d du code de l'urbanisme, tout projet dans ces espaces est soumis à déclaration préalable.

ELEMENTS DE PAYSAGE

Dénomination	Parcelle
Allées de platane	Domaine public

Règlement

Ces alignements de platanes doivent être conservés. Dans le cas où un sujet doit être abattu pour raisons sanitaires ou de sécurité, il doit être immédiatement remplacé par une plantation équivalente et de même taxon*.

Pinède	AL08

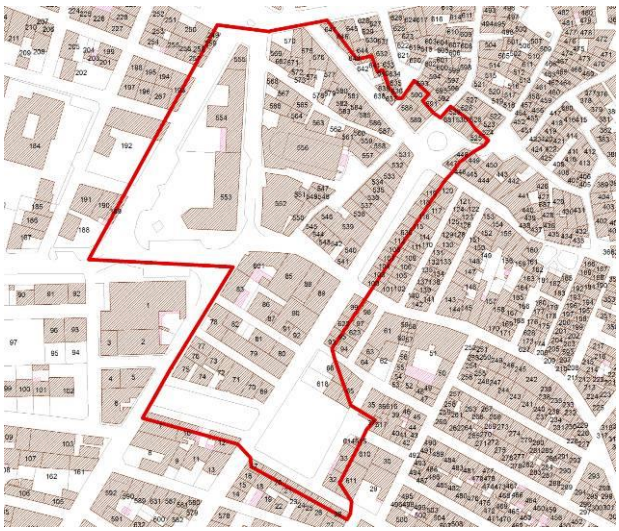
Règlement

Ce boisement doit être maintenu pour son intérêt paysager. Toutefois, des abattages peuvent être autorisés.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

PATRIMOINE BATI

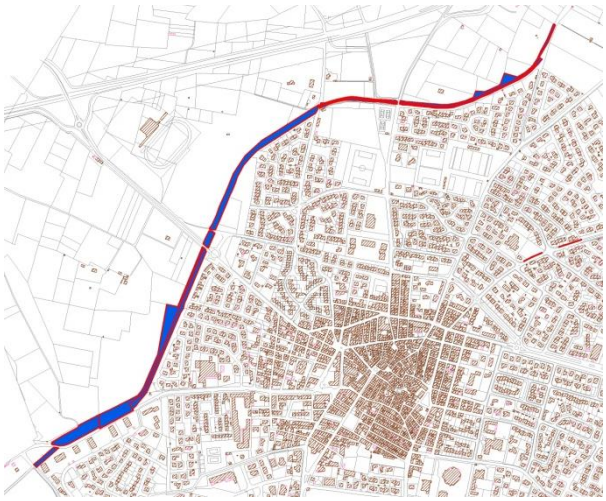
Dénomination	Parcelle
Ilot du centre ancien	Section AT 188, 189, 192, 193, 249, 257, 258, 259 Section AV 447, 448, 449, 524, 525, 526, 529 à 590, 592, 593, 636 à 644, 646, 647, 681, 682 Section AW 7, 10, 11, 12, 17, 18, 20, 21, 23 à 26, 29, 32, 33, 35, 37, 65, 66, 69 à 83, 85 à 93, 95, 99, 100, 103, 104, 107, 108, 112, 115, 116, 118, 119, 120, 601, 611, 614, 615, 618, 622, 636



Règlement

Tout projet autorisé doit concourir à la mise en valeur du patrimoine architectural historique, et à la requalification de cet ilôt. De nouveaux espaces libres peuvent être créés, mais les éléments bâtis remarquables doivent être conservés et restaurés.

La Division et ses pontons	Domaine public



Règlement

L'ouvrage de la Division doit être conservé en l'état actuel. Ses ponts de franchissements sont à conserver et restaurer autant que de besoin.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

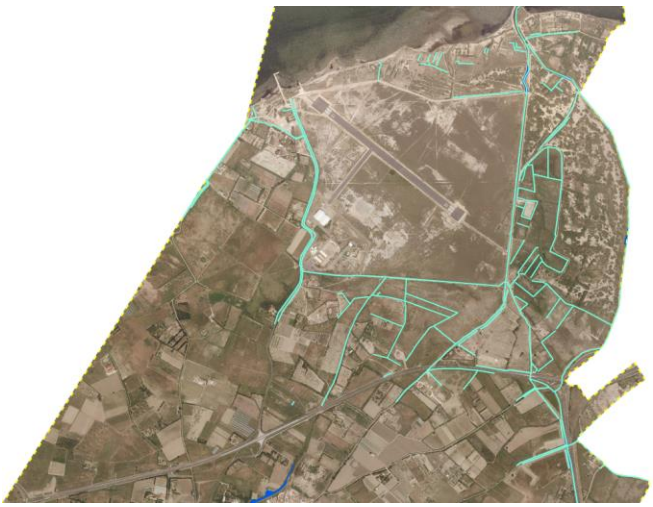
Dénomination	Parcelle
Les pontons de l'étang	Domaine public (étang de Salses-Leucate)
Règlement Les pontons sont à restaurer pour permettre leur sécurisation et leur usage.	

CORRIDORS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dénomination	Parcelle
La trame bleue	Domaine public
Règlement Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques : maintien des ripisylves, de la libre circulation de la faune piscicole, et de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).	

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

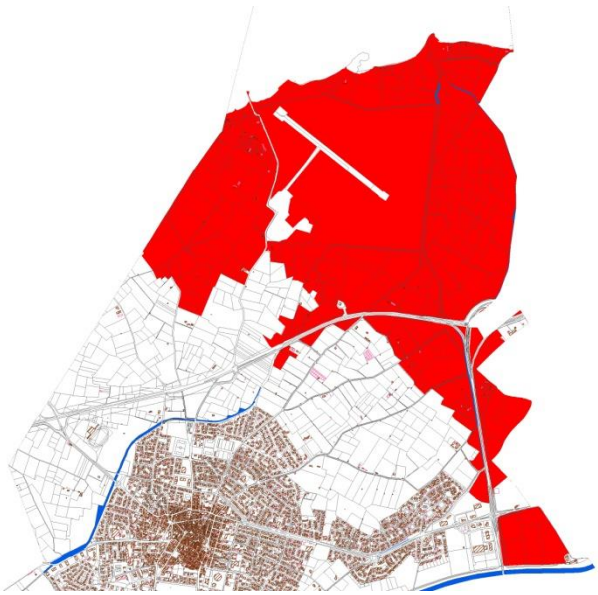
Dénomination	Parcelle
Les agouilles	



Règlement

Les berges des agouilles doivent être et rester végétalisées. Leur profil doit être biseauté, le plus large et le moins profond possible. Toute intervention est à éviter pendant la période de mars à juillet.

L'étang de Salses-Leucate et ses zones humides périphériques	Voir plan de zonage



Règlement

Aucune de ces zones humides ne devra être ni comblée, ni drainée, ni imperméabilisée. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucune plantation, d'aucun affouillement pouvant détruire ou modifier les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les clôtures* devront maintenir une perméabilité pour la faune.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

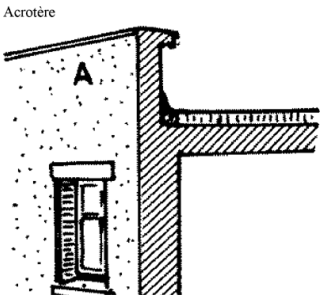
Titre VII. Lexique

La définition des termes ainsi que les croquis qui suivent sont donnés à titre d'information afin de faciliter la lecture du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Assainissement individuel ou autonome

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.



Acrotère

Elément d'une façade*, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Alignement

L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines (une obligation d'implantation à l'alignement des voies* peut être imposée, notamment en centre ancien).

S'il existe un emplacement réservé, la limite de référence est celle du dit emplacement réservé : voir schéma à l'entrée « prospects et retraits ».

Dans une acception plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades*, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment.

Baie

Ouverture en façade* permettant l'éclairage des pièces et des vues à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Sauf mention contraire dans le règlement de zone, est interdit tout changement de destination visant à réaffecter un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, à un usage interdit par le règlement de zone.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies* et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol *(voir la définition de l'emprise au sol)* de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Constructions

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions annexes :
Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Constructions avoisinantes :
Constructions telles que visées à l'article L152-3 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Cortal :
A l'origine désignant uniquement une bergerie, le terme « cortal » est ici utilisé dans son acception large de bâtiment agricole traditionnel, non enduit, généralement d'aspect modeste mais offrant des volumes généreux.

Exemples de cortals

Destinations :
Les constructions sont affectées à une des 9 catégories suivantes. La liste par destination n'est pas exhaustive.

➢ <u>Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993)</u> : l'artisanat comprend plusieurs secteurs d'activité : fabrication, bâtiment, et certains services.

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ; optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation… ;

➢ <u>Bureaux (activités tertiaires):</u>

- bureaux et activités tertiaires ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– bureau d'études : informatique, etc. ;
– agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
– prestations de services aux entreprises

➢ Commerces (comprend aussi certains services)

– commerce alimentaire :
  - alimentation générale ;
  - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
  - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
  - caviste ;
  - produits diététiques ;
  - primeurs ;
– commerce non alimentaire :
  - pharmacie
  - cafés et restaurants ;
  - équipement de la personne
  - équipement de la maison
  - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
  - automobiles – motos –cycles : station essence, stations de lavage automobile, concessions, agents, vente de véhicule, etc
  - loisirs : équipements de sport, musique, jouets, librairie…
  - pharmacie
  - Divers : tabac, presse, bazar, fleuriste, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie…

➢ Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

– caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
– configuration et localisation des bâtiments ;
– l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

– l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels, dont il ne doit constituer qu' un changement limité de destination ;
– les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
– les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

➢ -Habitation

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Font partie des habitations les foyers d'hébergement, les résidences de tourisme, les résidences universitaires, les résidences réservées aux personnes âgées, …

- -Hébergement hôtelier :

Etablissements soumis à CDEC , au sens de l'article 29 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973, modifiée par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 ;

- -Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

- Entrepôts

- -Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, notamment dans les domaines suivants :

- administratif ;
- hospitalier ;
- sanitaire ;
- social ;
- de l'enseignement et des services annexes ;
- culturel ;
- sportif ;
- de la défense et de la sécurité ;

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Les activités médicales et paramédicales constituent aussi des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition (laboratoire d'analyses, professions libérales médicales).

Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies* publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

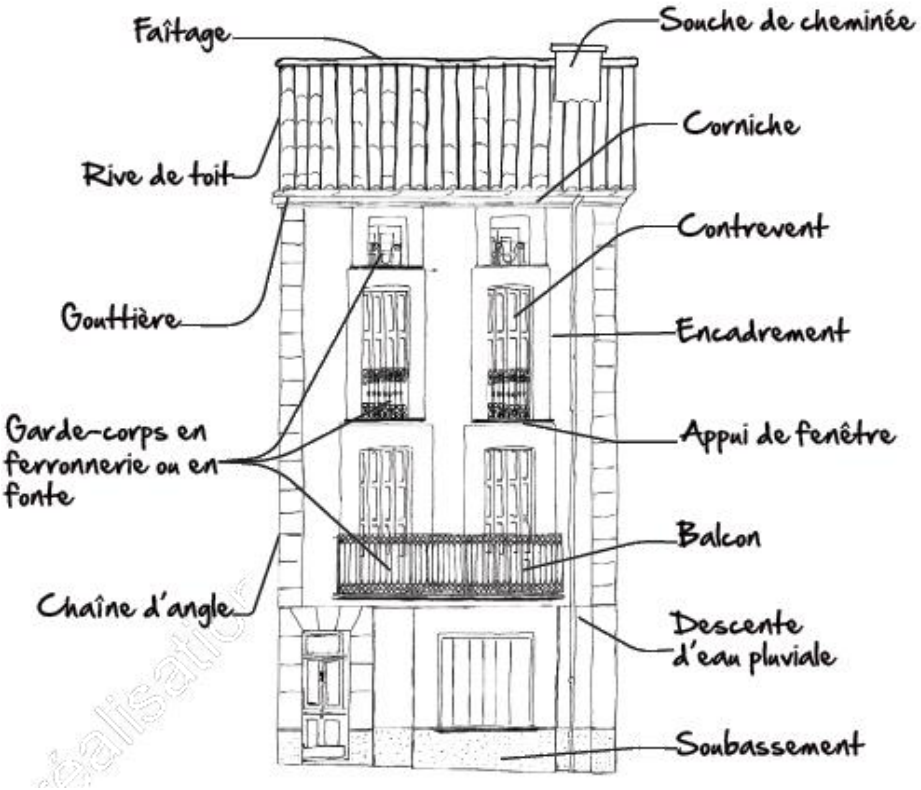
Emprise au sol d'une construction :

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

Façade :

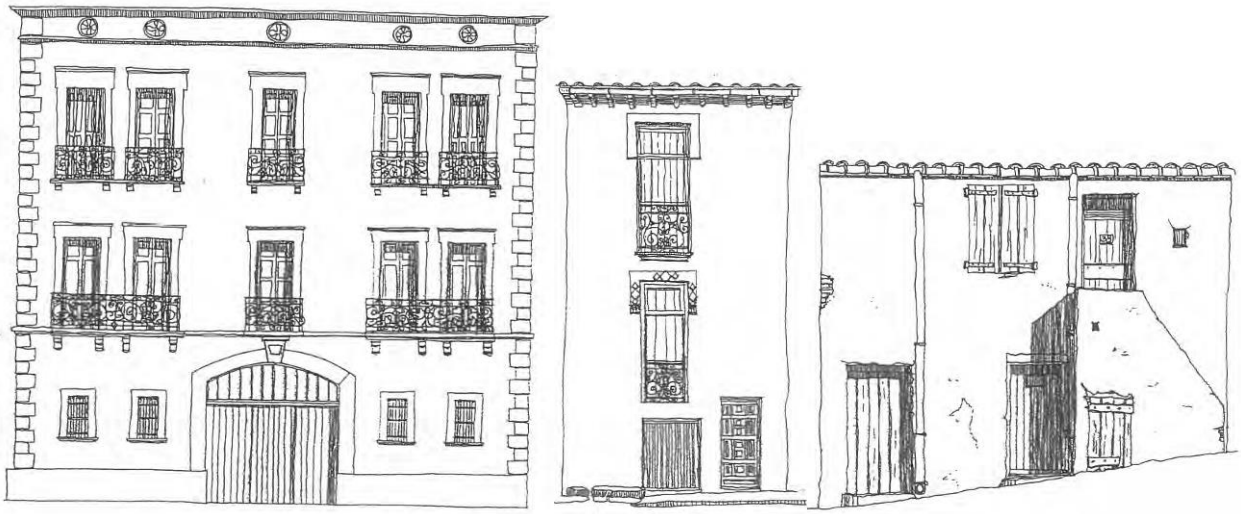
Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

** : voir définition au Titre VII - Lexique*



Façade type et vocabulaire (source : CAUE 66)

Les constructions anciennes présentent des façades composées différemment selon le type d'habitat :



Habitat bourgeois *Habitat intermédiaire* *Habitat simple*

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Limite séparative

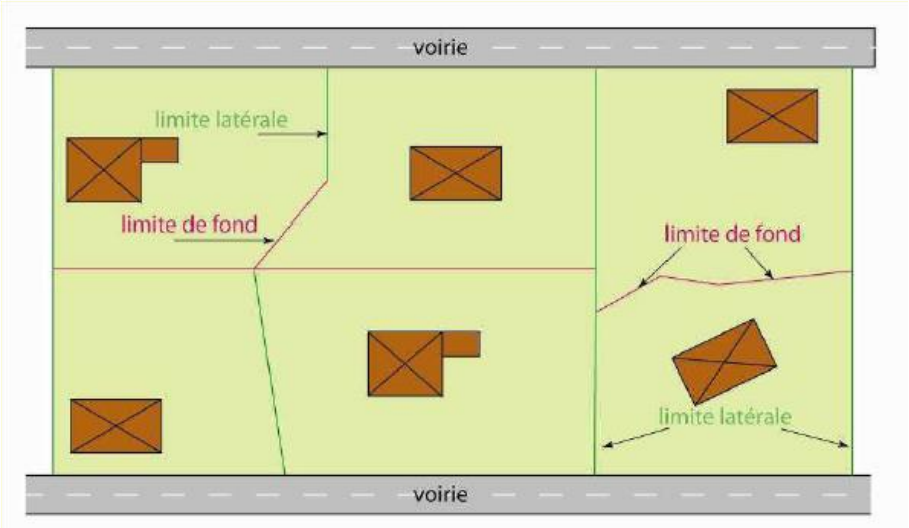
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies* ou emprises publiques ;

- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle.



Niveau de construction :

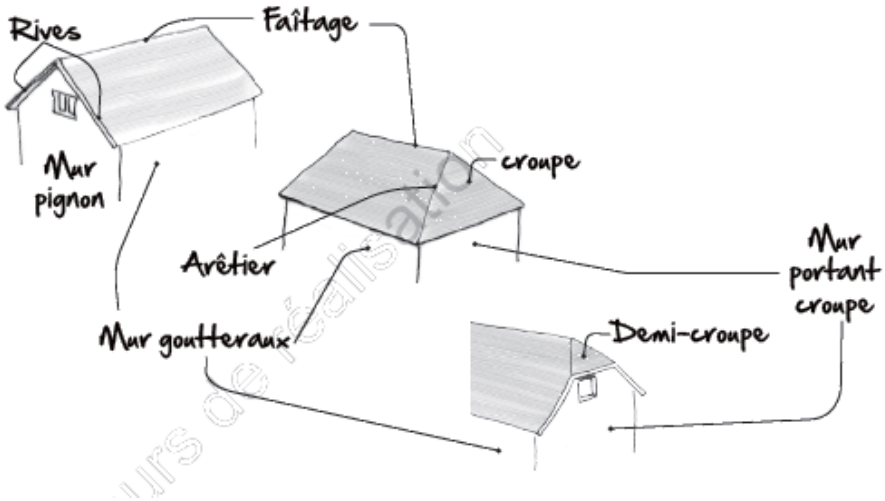
Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Pignon (mur pignon) :

C'est le mur extérieur dont la partie triangulaire donne le versant au toit. Le mur pignon s'oppose au mur gouttereau qui supporte les chéneaux et les gouttières et au mur portant croupe.

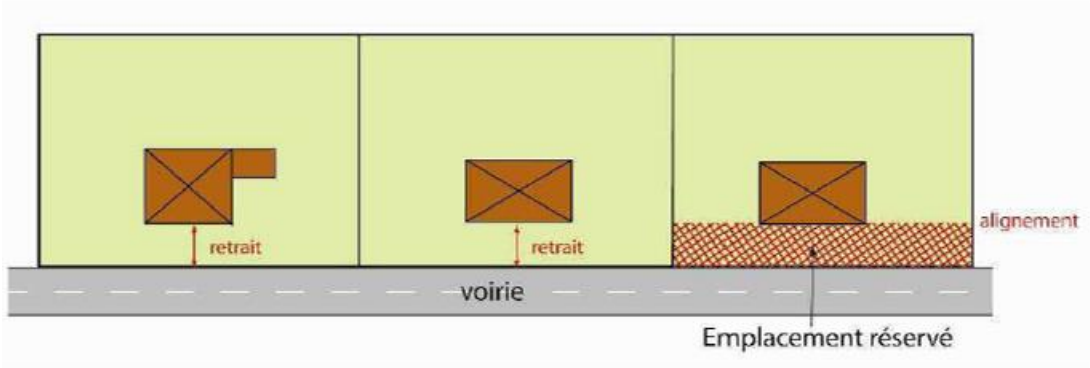


Dénomination des murs extérieurs (source : CAUE 66)

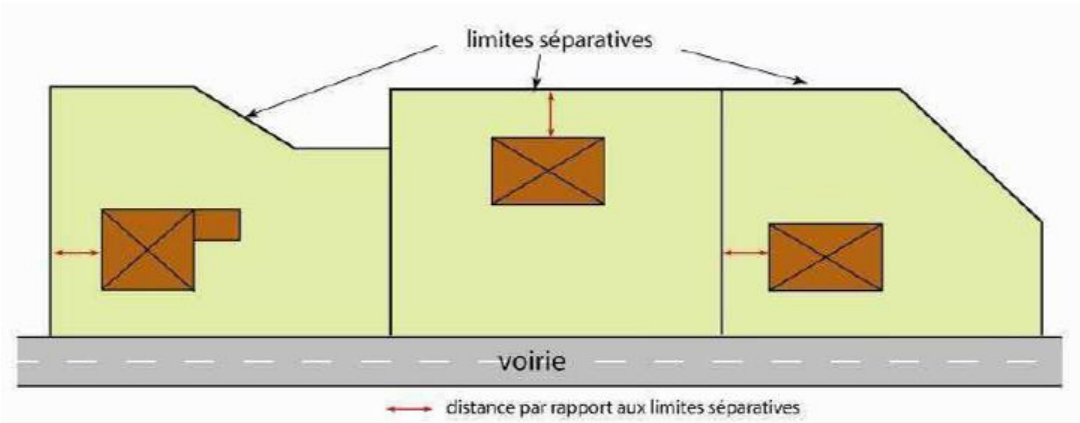
Prospects ou retraits :

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin, ou la limite de parcelle, ou l'alignement opposé à une voie* publique.



Prospects par rapport aux voies et emprises publiques



Prospects par rapport aux limites séparatives

Saillie

Débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Sgraffito

Ornement d'un revêtement de mortier par un dessin gravé. Le mortier peut être coloré dans la masse et même posé en couches successives de couleurs différentes. Dans ce cas, après le tracé des contours du dessin, on fait apparaître chaque couleur à sa place par grattage des couches inutiles. Cette technique s'apparente aussi à celle du camée.

Détail d'un ornement en sgrafiite

Surface de plancher

La surface de plancher a remplacé la SHON et la SHOB depuis du 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.111-22 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau* clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

– 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

– 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

– 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

– 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

– 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

– 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

– 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

– 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

En l'absence d'indications contraires, données par le pétitionnaire lors du dépôt du permis de construire, ou recueillies par l'administration par tout moyen dont elle dispose, on considère que la surface de vente est égale à 60% de la surface de plancher de la construction affectée au commerce.

Taxon

Espèce végétale.

Terrain (ou unité foncière) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction ou une opération, et appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*

Vitrage grand jour

Se dit d'un vitrage sans petit bois (vitrage classique de base).

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes, (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

** : voir définition au Titre VII - Lexique*