

DÉPARTEMENT des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune de

SAINT-FÉLIU-D'AVALL

Plan

Local

d'Urbanisme

RÈGLEMENT

PREFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES

24 AVR. 2014

COURTOIS

PLU APPROUVÉ
par DCM du 23/10/2008
RÉVISIONS SIMPLIFIÉES N°1 & N°2
approuvées par DCM DU

TRAVERSES

Urbanisme-Habitat-Aménagement 4, rue du Marché de gros 66000 PERPIGNAN
Tél & Fax : 04.68.51.07.74 traverses.urbanisme@wanadoo.fr

MARS 2014

SOMMAIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	3
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	8
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC	14
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD	20
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU	25
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU	28
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU	31
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	36
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	40

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

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

Il s'agit d'une zone où les constructions sont édifiées, de manière générale, en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UA1 et UA2.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

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

- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994

- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.

- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.

- par le risque de mouvement de terrain; des schémas figurant en annexe au présent règlement explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 9 L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

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

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
4. Les constructions annexes sous réserve d'être érigées sur les limites séparatives, de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 23 m² de superficie (SHOB), de respecter la hauteur indiquée à l'article UA10 et d'être édifiées dans des matériaux identiques à la construction principale.4

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

1 -Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

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

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

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

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

2. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.

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

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

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

Néant

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction mesurée au droit du mur (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11,50 m hors tout, sauf pour les constructions annexes où elle est limitée à 2,80m hors tout. Seule une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

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

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

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

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

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

Tout projet sera soumis, pour avis préalable, au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

a) Dispositions particulières

1/ Formes

*Toiture :

- toiture 30 à 33% de pente
- terrasse partielle accessible admise dans la limite de 30% de la surface couverte autorisée
- toiture 4 pentes interdites

* Ouvertures : tendance plus hautes que larges

* Ouvrages en saillie tels que conduits de fumée en applique sur façade ou chien assis interdits

* Garde corps et grilles de défense de forme simple et de même couleur sur toutes les façades.

2/ Matériaux

* de façade : matériaux apparents, joints non creusés et à fleur de pierre ou enduits finement jetés ou talochés, crépis grossiers interdits, la teinte des enduits s'inspirera des couleurs traditionnelles locales.

* couverture : tuiles canal rouge exclusivement

* contre-vents : bois à lames verticales ou en persiennage.

b) **Les climatiseurs** devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci ou un claustra bois.

c) **Les antennes paraboliques et hertziennes** seront, sauf impossibilité démontrée; dissimulées dans les combles et toujours non perceptibles depuis le domaine public.

d) **Les panneaux solaires. ils ne sont pas à promouvoir dans cette zone. s'ils sont envisagés :**

ils seront intégrés dans le pan de la toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire. Dans tous les cas, ils devront être impérativement totalement invisibles depuis les espaces publics.

e) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées elles devront être réalisées dans le respect des prescriptions relatives au risque d'inondation annexées au présent règlement :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- La hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie.... ne pourra excéder 1,30m sur voies et 1,80m sur limites séparatives.

Il est rappelé que depuis le 1^o octobre 2007, conformément aux dispositions de l'article R.421-2g du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture peuvent désormais être entrepris sans formalité préalable.

f) Constructions annexes autorisées : elles devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

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

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

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

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés.

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

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

Dans le cadre des dispositions de l'article L.1123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

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

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Elle correspond à une zone urbanisée plus récente en ordre continu ou parfois discontinu où l'on peut noter de manière générale un recul par rapport aux voies publiques.
C'est la zone d'extensions récentes de la ville.

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, équipements publics.....etc...conformément aux articles UB1 et UB 2.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

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

- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994

- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.

- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.

- par le risque de mouvement de terrains; des schémas figurant en annexe au dossier explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UB2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
4. Les constructions annexes sous réserve d'être édifiées sur les limites séparatives et de ne pas servir d'habitation :
 - pour les garages à raison d'un par parcelle et à condition de ne pas dépasser 23 m² de superficie (SHOB), de respecter la hauteur indiquée à l'article UB10 et d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie et de respecter la hauteur indiquée à l'article UB10.

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

1 -Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.; cette distance doit être portée à 12 m. le long de la R.D. 916 et de la voie ferrée.

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

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

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

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

2. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

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

De même :

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

- un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB 2.

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

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

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

2. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics ainsi qu'aux piscines.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,00 m hors tout, sauf pour les constructions annexes où elle est limitée à 2,80 m hors tout pour les garages et 2,50 m pour les abris de jardins.

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

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

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

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

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

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

a) Dispositions particulières :

1/ Formes

*Toiture :

- toiture 30 à 33% de pente

- terrasse partielle accessible admise dans la limite de 30% de la surface couverte autorisée

- toiture 4 pentes interdites

* Ouvrages en saillie tels que conduits de fumée en applique sur façade ou chien assis interdits

2/ Matériaux

* de façade : matériaux apparents ou crépis fin jeté ou taloché,

* de toiture : tuile canal ou à emboîtement grandes ondes

b) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées elles devront être réalisées dans le respect des prescriptions relatives au risque d'inondation annexées au présent règlement :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- La hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie.....ne pourra excéder 1,30m sur voies et 1,80m sur les limites séparatives.

Il est rappelé que depuis le 1^o octobre 2007, conformément aux dispositions de l'article R.421-2g du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture peuvent désormais être entrepris sans formalité préalable.

c) Constructions annexes autorisées

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

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

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

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

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés dans le cas de logements individuels; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovés, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement créé ou rénové.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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

Dans le cadre des dispositions de l'article L.1123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

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

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

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Elle correspond à une zone urbanisée aérée - où l'on peut noter la présence de quelques activités existantes qu'il n'est pas prévu de renforcer - non raccordable au réseau collectif et disposant donc à ce titre d'une superficie minimale de terrain, selon les conclusions de l'étude du zonage d'assainissement.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.
- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994
- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.
- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.
- par le risque de mouvement de terrains; des schémas figurant en annexe au dossier explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.
- par la zone de danger autour de la distillerie "Roussillon alimentaire": étude de dangers en date de 2006 (version 2-).
- La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UC2.
4. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels et sportifs
5. Les hôtels, motels, villages de vacances et gîtes ruraux, de manière générale, toute installation à caractère touristique.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
7. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
8. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation à raison de deux habitations maximum par unité foncière, dans le respect des dispositions de l'article UC5.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
5. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les constructions annexes sous réserve d'être édifiées sur les limites séparatives et de ne pas servir d'habitation :
 - pour les garages à raison d'un par parcelle et à condition de ne pas dépasser 23 m² de superficie (SHOB), de respecter la hauteur indiquée à l'article UC10 et d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8m² de superficie et de respecter la hauteur indiquée à l'article UC10.

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

1 -Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

* En ce qui concerne les parcelles comportant des accès à partir de la R.D. 916, ceux-ci devront être regroupés autant que possible. Dans tous les cas, un accord préalable de la commune devra être obtenu.

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

1 - Eau potable

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans l'attente des travaux d'extension eau potable, l'alimentation par captage particulier pourra être acceptée sous réserve :

1 - pour les constructions à usage unifamilial de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément aux dispositions du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001;

2 - pour les autres constructions à usage privé ou public d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.24 du Code de la Santé publique.

Les secteurs concernés seront desservis par le réseau d'eau potable au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation par extension du réseau public d'eau potable par PMCA.

2 - Eaux usées

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale sera de 1 250 m² conformément aux préconisations des études relatives au schéma directeur d'assainissement.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m; le long de la R.D. 916 à 22 m et le long de la voie ferrée à 12 m.

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

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

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

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

2. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des constructions et leur composition d'ensemble.

De même :

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

- un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UC 2.

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

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

Néant

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder

- 8,00 m hors tout pour les constructions à usage d'habitation

- 2,80m hors tout pour les garages et 2,50m pour les abris de jardins.

- 13,00 m pour les constructions à usage d'activités

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

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

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

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

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

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

a) Dispositions particulières :

1/ Formes

***Toiture :**

- toiture 30 à 33% de pente
- terrasse admise
- * Ouvrages en saillie tels que conduits de fumée en applique sur façade ou chien assis interdits

2/ Matériaux

- * de façade : matériaux apparents ou crépis
- * de toiture : tuile canal ou à emboîtement grandes ondes

b) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées elles devront être réalisées dans le respect des prescriptions relatives au risque d'inondation annexées au présent règlement :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- La hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie...ne pourra excéder 1,30m sur voies et 1,80m sur limites séparatives.

Il est rappelé que depuis le 1° octobre 2007, conformément aux dispositions de l'article R.421-2g du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture peuvent désormais être entrepris sans formalité préalable.

c) Constructions annexes autorisées

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

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

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

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

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être réalisé sur la parcelle et être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés dans le cas de logements individuels;
- Pour les constructions rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public et sous les réserves énoncées à l'article UC2, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
 - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

Dans le cadre des dispositions de l'article L.1123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est fixé à 0,25.

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD

QUALIFICATION DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, commerce, artisanat, activités tertiaires..... non raccordée au réseau collectif et disposant donc à ce titre d'une superficie minimale de terrain, selon les conclusions de l'étude du zonage d'assainissement..

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994
- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.
- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.
- par le risque de mouvement de terrains; des schémas figurant en annexe au dossier explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.
- par la zone de danger autour de la distillerie "Roussillon alimentaire" pour laquelle une étude de dangers a été menée en 2002 définissant des périmètres de sécurité, un dossier de réactualisation a été réalisé en 2006 reprenant les deux zones Z1 et Z2 déjà définies.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs
2. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UD2.
3. Les hôtels, motels, villages de vacances et gîtes ruraux, de manière générale, toute installation à caractère touristique.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Dans la zone Z1 définie par la zone de dangers (en référence au rapport de présentation du PLU (pp 51-52-53) : les constructions ou les installations d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou des voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.
11. Dans la zone Z2 définie par la zone de dangers (en référence au rapport de présentation du PLU (pp 51-52-53) : la construction ou l'installation de nouveaux établissements recevant du public.

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

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 150 m² de SHON, à condition que leur édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment concerné et qu'elles soient intégrées dans le bâti d'activités ou accolées à celui-ci par une face au moins,
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Pour les logements, les bureaux et locaux devant abriter un matériel fragile, le rez-de-chaussée doit être surélevé de 1 m minimum par rapport au niveau des voies.
6. Des prescriptions spécifiques sont applicables dans la zone de dangers définie (en référence au rapport de présentation du PLU pp 51-52-53) :
 - la zone Z1 - où il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone - n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou des voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.
 - la zone Z2 - où seule est admise une augmentation aussi limitée que possible des personnes liées à de nouvelles implantations - n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public..

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

1 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans l'attente des travaux d'extension eau potable, l'alimentation par captage particulier pourra être acceptée sous réserve :

1 - pour les constructions à usage unifamilial de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément aux dispositions du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001;

2 - pour les autres constructions à usage privé ou public d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.24 du Code de la Santé publique.

Les secteurs concernés seront desservis par le réseau d'eau potable au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation par extension du réseau public d'eau potable par PMCA.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune. Les effluents issus des activités devront faire notamment l'objet d'un pré-traitement avant leur envoi vers les systèmes d'assainissement autonomes.

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale sera de 1 250 m² conformément aux préconisations des études relatives au schéma directeur d'assainissement.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m; le long de la R.D. 916 à 22 m et le long de la voie ferrée à 12 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

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

Toutefois, dans le cas d'une habitation accolée au bâtiment d'activités conformément à l'article UD2 paragraphe 3, la hauteur de la construction à usage d'habitation ne pourra excéder 8m hors tout.

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

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que des constructions existantes dans la zone.

Clôtures :

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

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.

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

Il est rappelé que depuis le 1° octobre 2007, conformément aux dispositions de l'article R.421-2g du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture peuvent désormais être entrepris sans formalité préalable.

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

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

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

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

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

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

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

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

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

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

Dans le cadre des dispositions de l'article L.1123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,80.

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

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

Elle comporte des secteurs spécifiques 1AUa et 1AUb.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone; son ouverture à l'urbanisation (à l'exception du secteur 1AUb) est donc différée et est subordonnée à une ou plusieurs révisions simplifiées successives du document d'urbanisme afin d'être traitée de manière partenariale.

Ces révisions simplifiées s'effectueront sur la base d'études spécifiques aboutissant à des orientations d'aménagement et garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie (composition urbaine, articulation des opérations entre elles) et de la diversité et de la mixité urbaine... en cohérence avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Pour les secteurs 1AUb toutefois (insérés géographiquement en zone UC), l'ouverture à l'urbanisation sera possible par modification du document d'urbanisme, une fois que seront effectivement résolus les problématiques d'accès et de réseau d'eau potable.

Pour cette zone et afin de proposer une offre diversifiée en terme de logements, l'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'opération (s) d'ensemble et un pourcentage de 20% de logements sociaux y sera exigé.

Ces deux obligations ne s'appliquent toutefois pas :

- au secteur 1AUa , soumis par ailleurs déjà une orientation d'aménagement fixant notamment les accès principaux ainsi que la localisation d'une opération de logement social.
- ainsi qu'aux secteurs 1AUb.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994
- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.
- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.
- par le risque de mouvement de terrains; des schémas figurant en annexe au dossier explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.

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

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

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

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2. L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble et un pourcentage de 20% de logements sociaux est exigé dans chaque opération - à l'exception des secteurs 1AUa et 1AUB où ces obligations ne s'appliquent pas.

3. Dans le secteur 1AUa, l'orientation d'aménagement définit une opération de logement social.

4. Dans le secteur 1AUB (inséré géographiquement en zone UC), l'ouverture à l'urbanisation sera possible par modification du document d'urbanisme, une fois que seront effectivement résolus les problématiques d'accès et de réseau d'eau potable.

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

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

1 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Dans le secteur 1AUB, toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

La superficie minimale sera de 1 250 m² conformément aux préconisations des études relatives au schéma directeur d'assainissement.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

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

Néant

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU (comportant un secteur 2AUa) est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, dans le cadre communautaire, les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour les activités ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation (à l'exception du secteur 2AUa) est donc différée et subordonnée à une ou plusieurs révisions simplifiées successives du document d'urbanisme afin d'être traitée de manière partenariale.

Ces révisions simplifiées s'effectueront dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité des opérations.

La zone 2AU (à l'exception du secteur 2AUa) est par ailleurs soumise à une orientation d'aménagement spécifique, celle-ci sera approfondie lors de la révision simplifiée.

La zone comporte un secteur spécifique 2AUa, inséré géographiquement dans la zone UD : son ouverture à l'urbanisation sera possible par modification du document d'urbanisme, une fois que seront effectivement résolus les problèmes d'accès et de réseau d'eau potable.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.
- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994.
- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.
- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.
- par la zone de danger autour de la distillerie "Roussillon alimentaire" pour laquelle une étude de dangers a été menée en 2002 définissant des périmètres de sécurité, un dossier de réactualisation a été réalisé en 2006 reprenant les deux zones Z1 et Z2 déjà définies.

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

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

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

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone -

2. Des prescriptions spécifiques sont applicables dans la zone de dangers définie (en référence au rapport de présentation du PLU pp 51-52-53) :

> la zone Z1 - où il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations hors de l'activité engendrant cette zone - n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou des voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.

> la zone Z2 - où seule est admise une augmentation aussi limitée que possible des personnes liées à de nouvelles implantations - n'a pas vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public.

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

4. Dans le secteur 2AUa (inséré géographiquement en zone UD), l'ouverture à l'urbanisation sera possible (par modification du document d'urbanisme) une fois que seront effectivement résolus les problématiques d'accès et de réseau d'eau potable.

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

1 -Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

Elle correspond à une zone urbanisée à vocation principales d'accueil d'habitat ainsi que d'activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat d'équipements publics.....etc...conformément aux articles 3AU 1 et 3AU 2.

Elle comporte deux secteurs 3AUa "Cami Ral" et 3AUb "Le Village" ouverts et soumis chacun à une orientation d'aménagement spécifique dans le cadre d'une opération d'ensemble ; tout projet devra être établi en compatibilité avec cette orientation.

Afin de respecter les orientations du SCOT, une densité de 24 logements à l'hectare (y compris les logements sociaux) est exigée dans chaque secteur.

Afin de proposer une offre diversifiée en terme de logements, un pourcentage de 20% de logements sociaux est exigé dans chacun des secteurs.

Dans le secteur 3AUa, l'urbanisation devra respecter les trois phases indiquées à l'orientation d'aménagement correspondante, le nombre de logements autorisés dans la partie constructible à l'exclusion du bassin de rétention paysager est de 91 logements.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994
- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.
- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

1. Les constructions doivent être édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique à chaque secteur et notamment en respectant les conditions de phasage indiquées à l'orientation d'aménagement pour le secteur 3AUa.
2. Une densité de 24 logements à l'hectare est exigée dans chaque secteur (y compris les logements sociaux).
3. Un pourcentage de 20% de logements sociaux est exigé dans chaque secteur.
4. L'urbanisation du secteur 3AUa devra respecter les trois phases indiquées à l'orientation d'aménagement correspondante, 80% des permis devront être accordés dans la phase 1 avant toute possibilité de délivrance de permis dans la phase 2; 80% des permis devront être accordés dans la phase 2 avant toute possibilité de délivrance de permis dans la phase 3. Le nombre de logements autorisés dans la partie constructible à l'exclusion du bassin de rétention paysager est de 91 logements.
5. Les constructions à destination d'activités (commerce, artisanat, bureaux) doivent être non nuisantes et compatibles avec la vocation principale d'habitat; elles ne doivent pas notamment risquer de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des secteurs; de plus, la surface de plancher de ces constructions ne peut excéder 40m².
6. Les constructions annexes sont autorisées sous réserve de ne pas servir d'habitation et ne pas dépasser une surface de plancher totale de 32m² pour l'ensemble des constructions annexes.

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

1 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3m et ne pouvant être supérieure à 10 m, une partie de la construction devra être implantée à 5 m pour permettre le stationnement d'un véhicule.

Le long du chemin des Gardioles, le recul des constructions sera de 8m minimum par rapport au bord de la voie.

Le long de la voie ferrée Perpignan/ Villefranche, le recul sera de 8 m minimum par rapport au bord de la voie ferrée.

2. Les constructions peuvent être édifiées en limite des espaces verts publics.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion ainsi que pour les ouvrages publics. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.

ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit à 3m au moins ; et à 4m au moins par rapport aux limites arrières.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion ainsi que pour les ouvrages publics. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.

3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 3AU2.

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

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 3 m.

2. Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages publics ainsi qu'aux piscines et aux constructions annexes.

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

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

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 m hors tout (R+1), sauf pour les constructions annexes où elle est limitée à 2,80 m hors tout pour les garages et 2,50 m pour les abris de jardins.

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

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

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

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

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

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

a) Formes

*Toiture :

- Les toitures terrasse sont autorisées.

* Ouvrages en saillie : ils sont interdits

b) Matériaux

* de façade : matériaux apparents ou crépis fin jeté ou taloché,

* de toiture : tuile canal ou à emboîtement grandes ondes pour les toitures en pente

Les climatiseurs sont interdits en façade avant et doivent être, de préférence, en façade arrière. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

c) Clôtures

Dans le cas d'édification de clôtures, elles devront être réalisées dans le respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement et des dispositions suivantes :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.

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

d) Constructions annexes autorisés

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

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

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

- a) Pour les constructions à usage d'habitations : au moins DEUX places par unité de logement, dont une close dans le bâti (garage) et une non close, sur le terrain.
- b) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : au moins UNE place de stationnement-visiteur devra en outre être prévue par tranche de 3 logements.
- c) Pour les activités admises, au moins UNE place pour 40m² de surface de plancher.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans le cadre des dispositions de l'article L.1123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations; d'une manière générale, la plantation de cyprès et d'eucalyptus devra être évitée.

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

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 100 m de l'axe de la RN 116.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

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

- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994

- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.

- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.

- par le risque de mouvement de terrains; des schémas figurant en annexe au dossier explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.

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

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
2. Les constructions et les installations classées sous réserve :
 - d'être directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
 - du respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de celles liées aux risques.
3. Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole
 - que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes
 - qu'elles ne puissent, après la construction être disjointes de l'exploitation
4. Les campings "à la ferme" soumis à simple déclaration sous réserve :
 - qu'ils soient complémentaires à l'activité agricole et situés en proximité immédiate des habitations déjà autorisées dans le cadre de l'activité
 - qu'ils n'excèdent pas 6 emplacements et 20 campeurs
5. Les abris de jardins sous réserve d'être destinés exclusivement au rangement des outils agricoles, que leur superficie n'excède pas 18 m², qu'ils ne puissent servir d'habitation et de respecter la hauteur indiquée à l'article A10.

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

1 -Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS afin de déterminer les modalités d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à :

- * 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- * 22 m de l'axe de la RD 916
- * 20 m de l'alignement de la voie ferrée
- * 100 m de l'axe du canal du Castelnou

sauf, de part et d'autre de la RN 116, où cette distance est portée à 100 m de l'axe de la voie (application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

Néant.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les serres agricoles susceptibles d'être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur:

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

2. Hauteur absolue:

a) La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder :

- 8,00 m hors tout pour les habitations
- 13,00 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.
- 2,80 m hors tout pour les abris de jardins.

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

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

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

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

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

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

> dans le cas de projet intégrant des énergies renouvelables, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées elles devront être réalisées dans le respect des prescriptions relatives au risque d'inondation annexées au présent règlement :

Il est rappelé que depuis le 1° octobre 2007, conformément aux dispositions de l'article R.421-2g du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture peuvent désormais être entrepris sans formalité préalable.

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

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

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme; les demandes de défrichement y font donc l'objet d'un rejet de plein droit.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- secteur Na correspondant à un secteur destiné à accueillir des activités dans les bâtiments existants (anciens bâtiments "Primavera")
- secteur Nb correspondant au plan d'eau des Bouzigues
- secteur Nep correspondant des équipements publics dont la station d'épuration pour laquelle des prescriptions spécifiques sont applicables. Il fait l'objet, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, d'une étude annexée au document d'urbanisme.
- secteur Nh correspondant à des constructions existantes disséminées sur le territoire communal
- secteur Nj identifiant " les jardins familiaux"

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 100 m de l'axe de la RN 116.
- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 pour lequel s'applique les dispositions de l'arrêté préfectoral n°94/2226 du 19 août 1994
- par le risque technologique de rupture du barrage de Vinça pour lequel s'applique le plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.
- par le risque technologique de rupture du barrage des Bouillouses pour lequel s'applique le plan d'alerte approuvé le 7 novembre 1983 avec consignes d'applications du 10 septembre 1984.
- par le risque de mouvement de terrains; des schémas figurant en annexe au dossier explicitent les dispositions réglementaires minimales en matière de retrait inconstructible par rapport au pied de talus ou à la crête.
- La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables..... , les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- Dans le secteur Na, l'aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, pour l'accueil d'activités,
- Dans le secteur Nb, les aménagements liés à l'utilisation du plan d'eau dans le cadre du plan d'aménagement et de gestion du site des Bouzigues sous compétence de la Communauté d'agglomération (PMCA),
- Dans le secteur Nep, les constructions, installations et aménagements liés aux équipements publics existants ou à créer (dont l'implantation de la station d'épuration sous réserve de respecter les conclusions de l'étude spécifique L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, annexée au document d'urbanisme),
- Dans le secteur Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, soit 30% de la SHON.
- Dans le secteur Nj, les jardins familiaux et les abris de jardins, sous réserve qu'ils soient destinés strictement au rangement du matériel et de ne pas excéder 8m² de SHON et de respecter la hauteur indiquée à l'article N10.

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

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

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

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

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS afin de déterminer les modalités d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées

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

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

4 - Réseaux divers

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

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

- En bordure de la RN116 et en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m s'impose en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

- En secteur Nep, ce recul peut être minoré sous réserve du respect des conclusions de l'étude spécifique annexée au document d'urbanisme.

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

Néant.

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

Néant

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder 2m.

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

- Dans le secteur Nep

* les constructions doivent être couvertes par des toitures plantées,

* les façades seront doublées par du grillage rigide permettant le développement de plantes grimpantes, les crépis seront bruns, ocres ou beiges, le blanc et les couleurs vives sont interdites, les enduits devront réalisés avec une finition "taloché fin",

* les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées elles devront être réalisées dans le respect des prescriptions relatives au risque d'inondation annexées au présent règlement et devront être de type grillage et seront doublées à l'intérieur par des canisses. Il est rappelé que depuis le 1° octobre 2007, conformément aux dispositions de l'article R.421-2g du Code de l'urbanisme, les travaux de clôture peuvent désormais être entrepris sans formalité préalable.

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

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme; les demandes de défrichement y font donc l'objet d'un rejet de plein droit.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

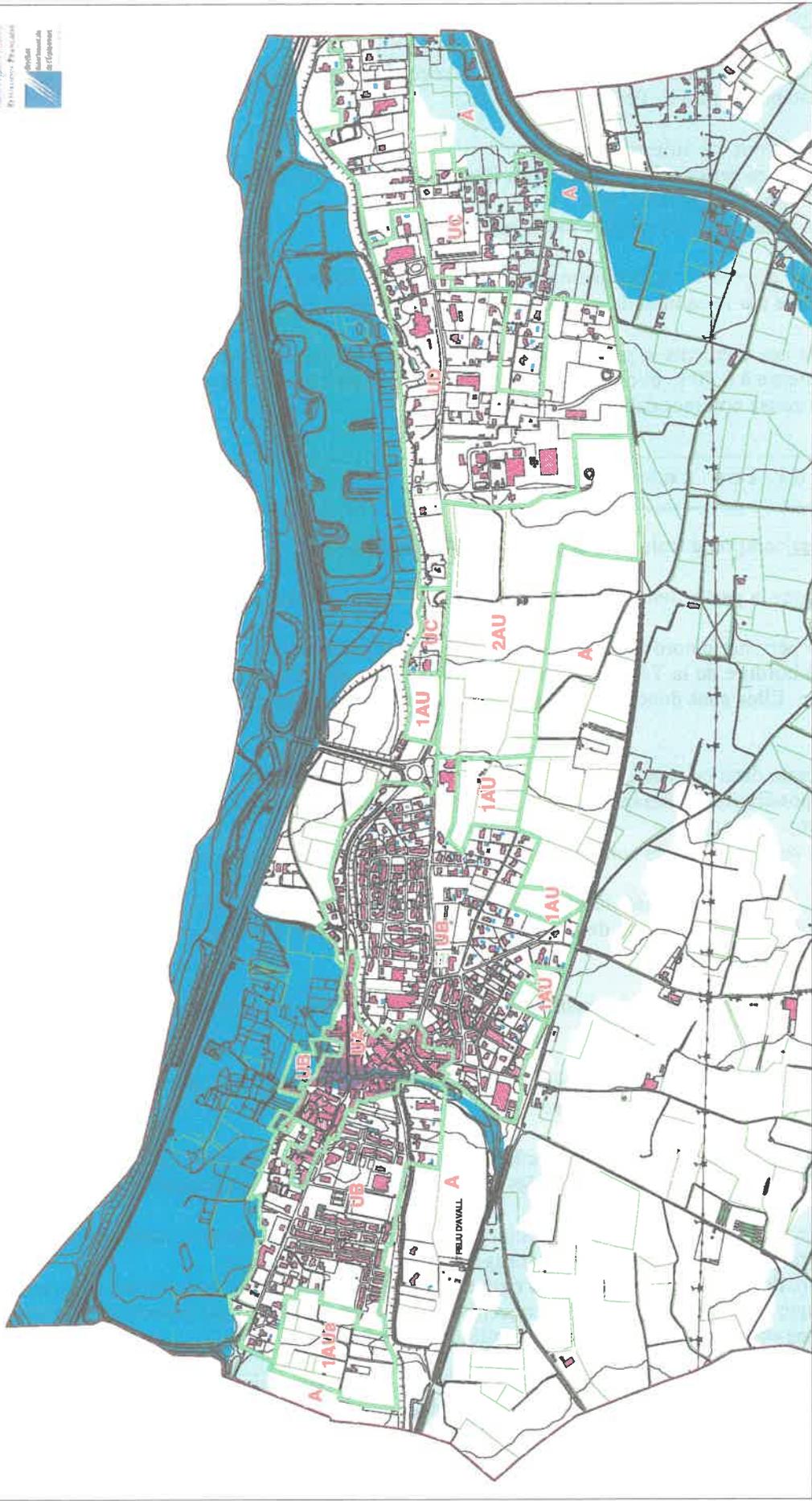
Néant.

**COMMUNE
DE
SAINT-FÉLIU D'AVALL**

**PRISE EN COMPTE DU RISQUE
INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Risques et Environnement
Prévention des Risques**

Novembre 2007



Aléa fort

Aléa modéré

Echelle : 1/10 000

Source : DDE 66 - Novembre 2007

Méthodologie d'établissement de la carte d'aléa

La carte d'aléa ci-jointe a été établie dans le cadre de la révision du PLU, et ne présente que la partie du territoire communal qui est comprise entre la Têt et la voie ferrée.

Les documents suivants ont été utilisés :

- l'étude d'inondabilité des bassins de la Basse et du Castelnou réalisée par SIEE
- l'étude hydrogéomorphologique de la Têt
- la cartographie des aléas de la Têt réalisée par le cabinet GINGER

Le document obtenu, d'après la superposition de ces différentes études, a été mis en corrélation avec les plans topographiques réalisés par le cabinet de géomètre-expert Jean Michel Richer de Nîmes.

La synthèse de tous ces éléments a permis de définir une carte d'aléa où sont représentés les zones d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 0,50 m et/ou vitesse forte), les zones d'aléa modéré (hauteur d'eau inférieure à 0,50 m et vitesse faible) et les zones non inondables.

Principes sur les zones inondables

• **La zone d'aléa fort** comprend trois parties qui doivent être distinguées :

- Une zone étroite dans la partie dense du village dont l'emprise suit le tracé du ruisseau du moulin et des agouilles Sitges (Zone UA);
- Une petite zone en périphérie nord du village et touchée par les débordements de la Têt (Zone UB);
- Plusieurs zones en bordure de la Têt ou de la rivière le Castelnou et qui correspondent à des secteurs à dominante agricole ou naturelle. Elles sont donc peu ou pas aménagées ou urbanisées et au PLU concernent les zones A, Nj, Nep, Nh, Nb.

D'une manière générale dans ce type de zone, il convient de ne pas augmenter la population exposée, de maintenir et de conforter les possibilités d'expansion de la crue et d'éviter de réaliser de nouveaux obstacles (constructions, mouvements de terre).

Une réduction de la vulnérabilité des constructions existantes les plus exposées sera recherchée.

Dans la zone UB, seul est autorisé l'aménagement et l'extension très limités des bâtiments existants sans changement de destination sous réserve de diminuer la vulnérabilité, c'est à dire en plaçant les planchers destinés à l'habitation ou à l'activité à l'étage.

Dans la zone UA, le changement de destination est possible si les planchers destinés à l'habitation ou à l'activité sont à l'étage.

Dans les autres zones du PLU, toute nouvelle implantation d'habitat ou de bâtiment d'activité est interdite. Seuls des extensions très limitées sont autorisées.

• **La zone d'aléa modéré** se situe aux extrémités Est et Ouest du territoire concerné. Elle correspond à des secteurs d'urbanisation aérés et potentiellement urbanisables (zone UC) ou à des zones à vocation agricole (zone A du PLU).

D'une manière générale, à l'intérieur de ces zones inondables, l'urbanisation doit être maîtrisée afin :

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

Ce qui conduit à permettre les constructions dans la zone UC sous réserve de les rendre peu vulnérables . A cette fin, elles devront respecter les prescriptions citées dans le chapitre « Règles et prescriptions » ci après :

Dans les zones A, seuls sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole tels que les hangars.

Même pour les exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation sont interdites sauf dans le cas d'une exploitation existante et qu'il est démontré qu'une présence in situ est indispensable dans la limite d'un logement par exploitation. Les planchers habitables nouvellement créés seront situés à l'étage.

Règles et prescriptions

Définition de la cote de référence :

Les hauteurs de plancher mentionnées ci-dessous font référence aux deux niveaux d'aléa de la carte.

Aléa modéré	Hauteur de submersion < 0,50 m et vitesse faible
Aléa fort	Hauteur de submersion > 0,50m et/ou vitesse forte

Ainsi, selon les classes ci-dessus et sauf avis contraire contenue dans les prescriptions énumérées ci-dessous la cote de référence des planchers est définie de la façon suivante :

Aléa modéré	Terrain naturel + 0,70m
Aléa fort	Terrain naturel + 2,20m

Pour chacune des zones constructibles inondables, les règles suivantes sont applicables :

- Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,30 sauf dans la zone UA qui correspond au centre du village où il n'y a pas de CES. L'emprise au sol est calculée sur la partie constructible du terrain (c'est-à-dire hors bande de recul inconstructible le long des cours d'eau).
- Des reculs minimum par rapport au cours d'eau doivent être respectés :
 - le fleuve « La Têt » : 100 m de la crête des berges
 - la rivière « Le Castelnou » : 100 m de l'axe du canal
 - autres cours d'eau : 5 m de la crête des berges
- Les planchers habitables nouvellement créés ou à usage d'activité doivent être placés au-dessus de la cote de référence.
- La cote des planchers pour les bâtiments recevant du public peut être abaissée à 0,20 m au-dessus du TN en zone d'aléa modéré et à 0,70 m au-dessus du TN en zone d'aléa fort, s'il y a création d'un refuge. Le plancher du refuge doit être situé au-dessus de la cote de référence. Il doit être accessible de l'intérieur en toutes circonstances et avoir accès à l'extérieur. Sa superficie doit être d'au moins 15 m² dans le cas d'une construction à usage d'habitation, et de 0,50 m² par personne avec un minimum de 10% de la SHON globale de la construction dans le cas d'établissement recevant du public.
- La cote des planchers des garages, des annexes non habitables, des lieux de chargement et de déchargement ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité doit être située dans tous les cas au minimum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.
- Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 80%.
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la réalisation des rampes d'accès sont interdits.
- Les bureaux et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc.) doivent être implantés au-dessus de la cote de référence.
- Les équipements sensibles seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.
- Les branchements électriques devront se situer au dessus de la côte de référence. Dans les parties situées en-dessous de la côte de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.
- Les dépôts de matériels et les produits dangereux, polluants ou flottants, doivent être munis de dispositifs évitant leur dispersion en cas de crue et réalisés au-dessus de la cote de référence.
- Tous les matériaux utilisés en dessous de la côte de référence doivent être réputés insensibles à l'eau de manière à minimiser les dégâts lors d'une crue.

Zones non soumises au risque

Dans les zones réputées non inondables, aucune prescription n'est rendue obligatoire au titre des risques, il est seulement donné quelques recommandations.

Il est conseillé :

- d'implanter les planchers habitables, systèmes de protection des installations électriques des constructions (fusibles, disjoncteurs, dispositifs de comptage non étanches, etc), d'une manière générale toute installation ou stockage sensible à l'eau ou de nature à créer une pollution des nappes phréatiques, au-dessus du niveau du terrain naturel, de préférence à 0,20 m au-dessus des voiries ou/et du terrain naturel.

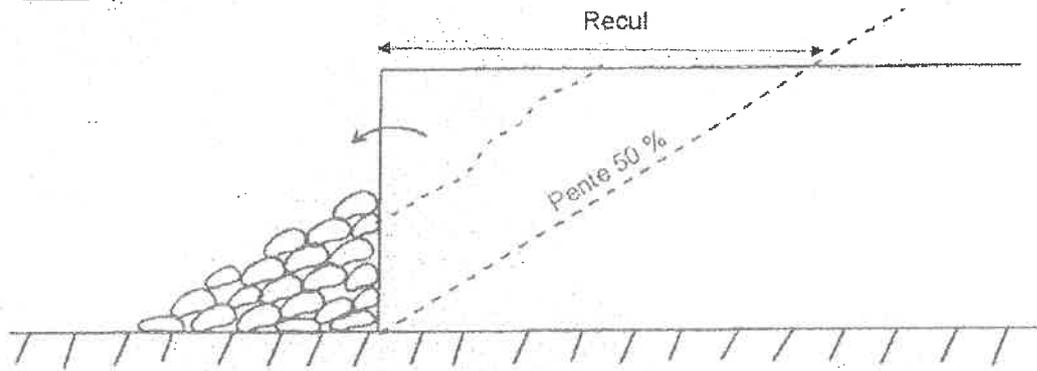
- d'implanter les voiries au plus proche du terrain naturel
- d'éviter de créer des sous-sols enterrés.

MOUVEMENT DE TERRAIN

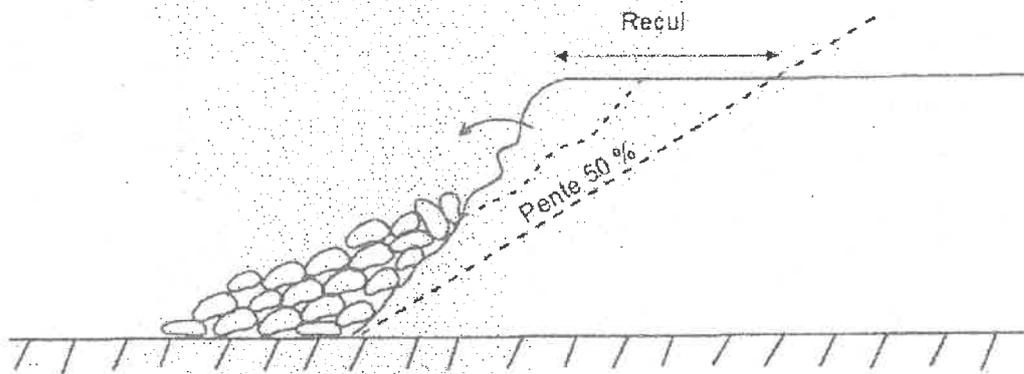
**DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MINIMALES EN MATIÈRE DE RETRAIT
INCONSTRUCTIBLE PAR RAPPORT AU PIED DE TALUS OU À LA CRÊTE**

Porter à connaissance de l'État du 27 mai 2002

Cas 1 : pente raide

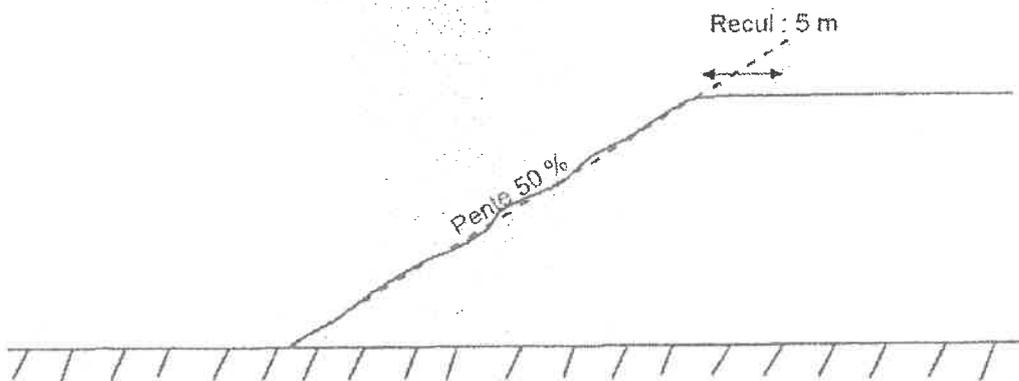


Cas 2 : pente > 50 %

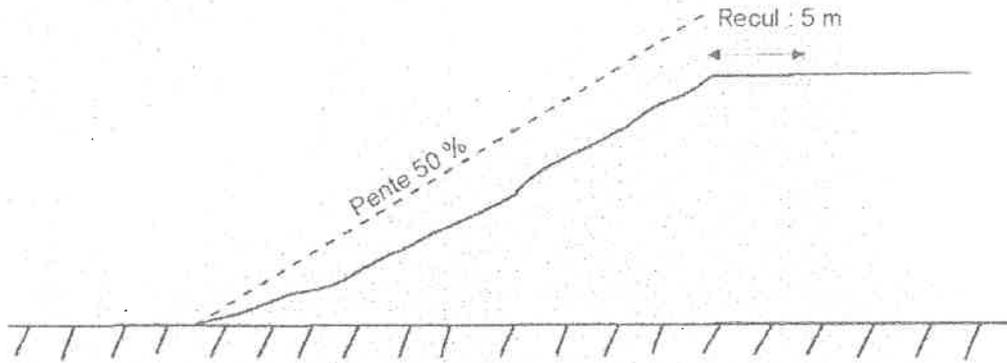


Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

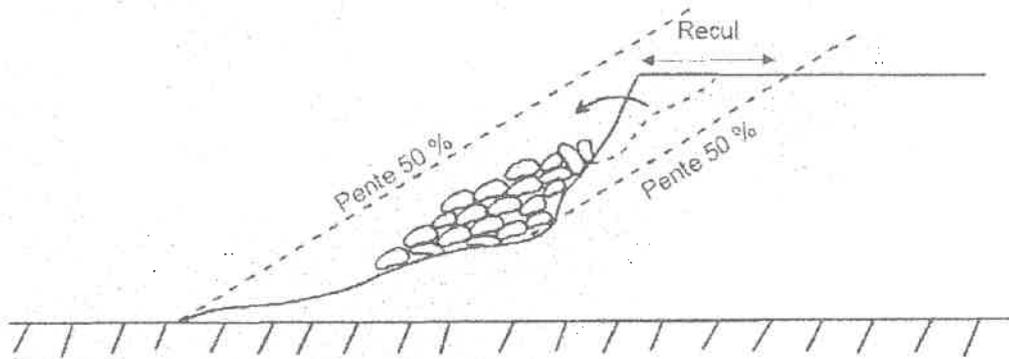
Cas 3 : pente = 50 %



Cas 4 : pente < 50 %

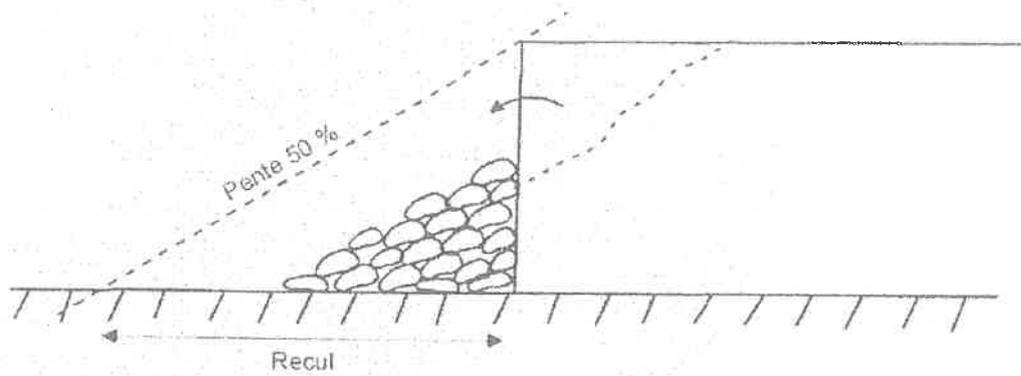


Cas 5 : pente double

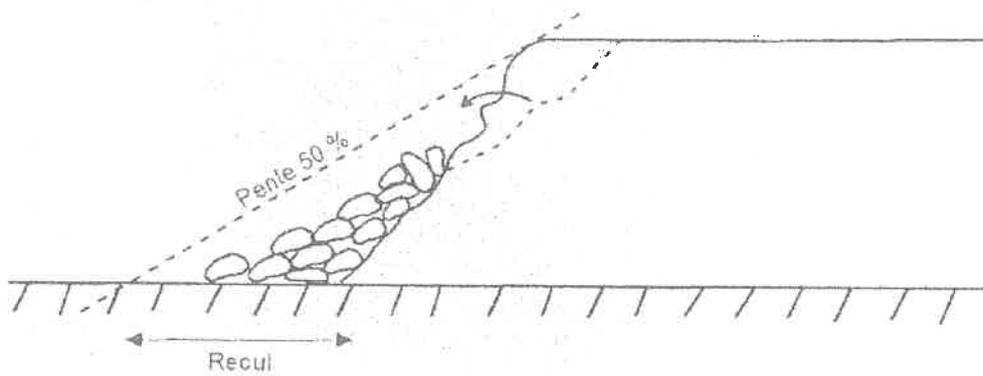


Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

Cas 1 : pente raide

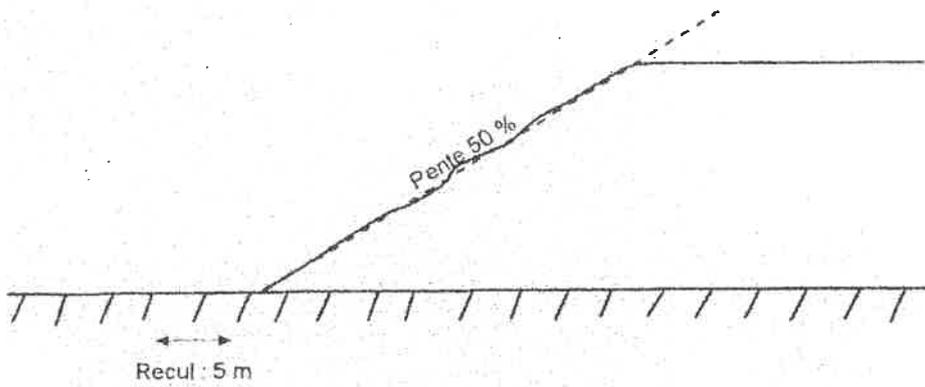


Cas 2 : pente > 50 %

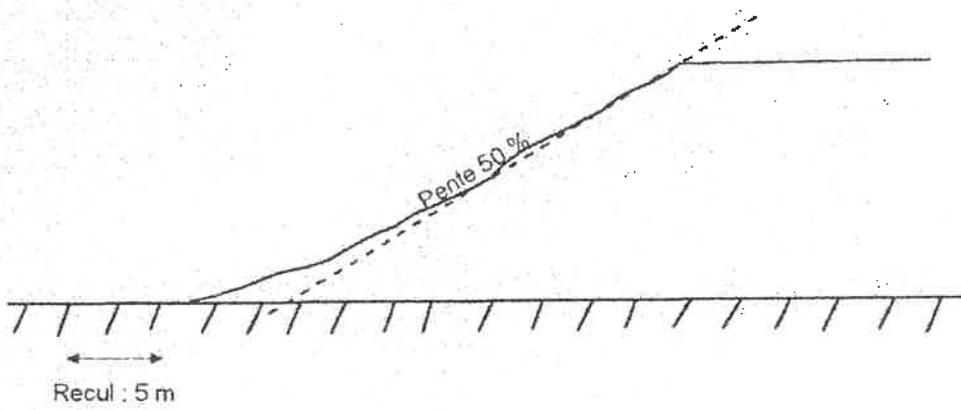


Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

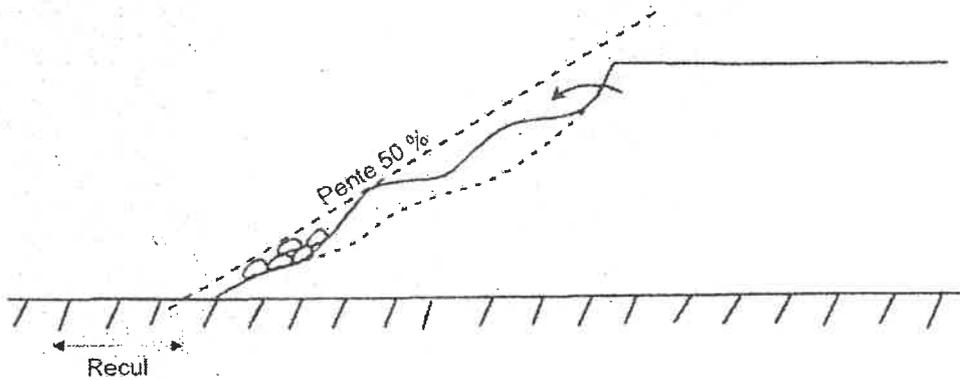
Cas 3 : pente = 50 %



Cas 4 : pente < 50 %



Cas 5 : pente double



Remarque : le recul sera au minimum de 5 m.

