



REVISION

1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE TORREILLES



5

REGLEMENT



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>4</b>
<b>ZONE UB</b> .....	<b>14</b>
<b>ZONE UC</b> .....	<b>23</b>
<b>ZONE UD</b> .....	<b>29</b>
<b>ZONE UE</b> .....	<b>36</b>
<b>ZONE UF</b> .....	<b>43</b>
<b>ZONE UG</b> .....	<b>48</b>
<b>ZONE UH</b> .....	<b>53</b>
<b>ZONE 1AUH</b> .....	<b>60</b>
<b>ZONE 2AUH</b> .....	<b>68</b>
<b>ZONE 1AUE</b> .....	<b>71</b>
<b>ZONE A</b> .....	<b>77</b>
<b>ZONE N</b> .....	<b>86</b>



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TORREILLES

## LES ZONES URBAINES

# U

REGLEMENT

# ZONE UA

## **Le caractère de la zone UA**

*Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien du village, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édifiée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.*

*La zone UA est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

*Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.*

*Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

*Elle comprend un périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage concernant l'alignement de platanes, identifié comme élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordres écologique et paysager.*

*Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.*

*Elle comprend le secteur :*

- UAa, où les règles d'implantation des constructions diffèrent afin de prendre en compte le bâti existant.

## **ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.

6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans la zone UA, lors de réalisation d'un programme de logement, 20% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m<sup>2</sup>, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les constructions à usage de commerce et de bureaux sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
7. Dans le secteur UAa, les occupations et autorisations des sols sous réserve de respecter les règles d'implantation des constructions édictées aux articles 6 et 7.
8. Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de l'alignement de platanes, toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable et assurer la continuité écologique. La liste des éléments du patrimoine paysager identifiés sont listés en annexe 2 du présent règlement, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage règlementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.
9. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

## **ARTICLE UA-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et 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 fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

## **ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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

### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

## **ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

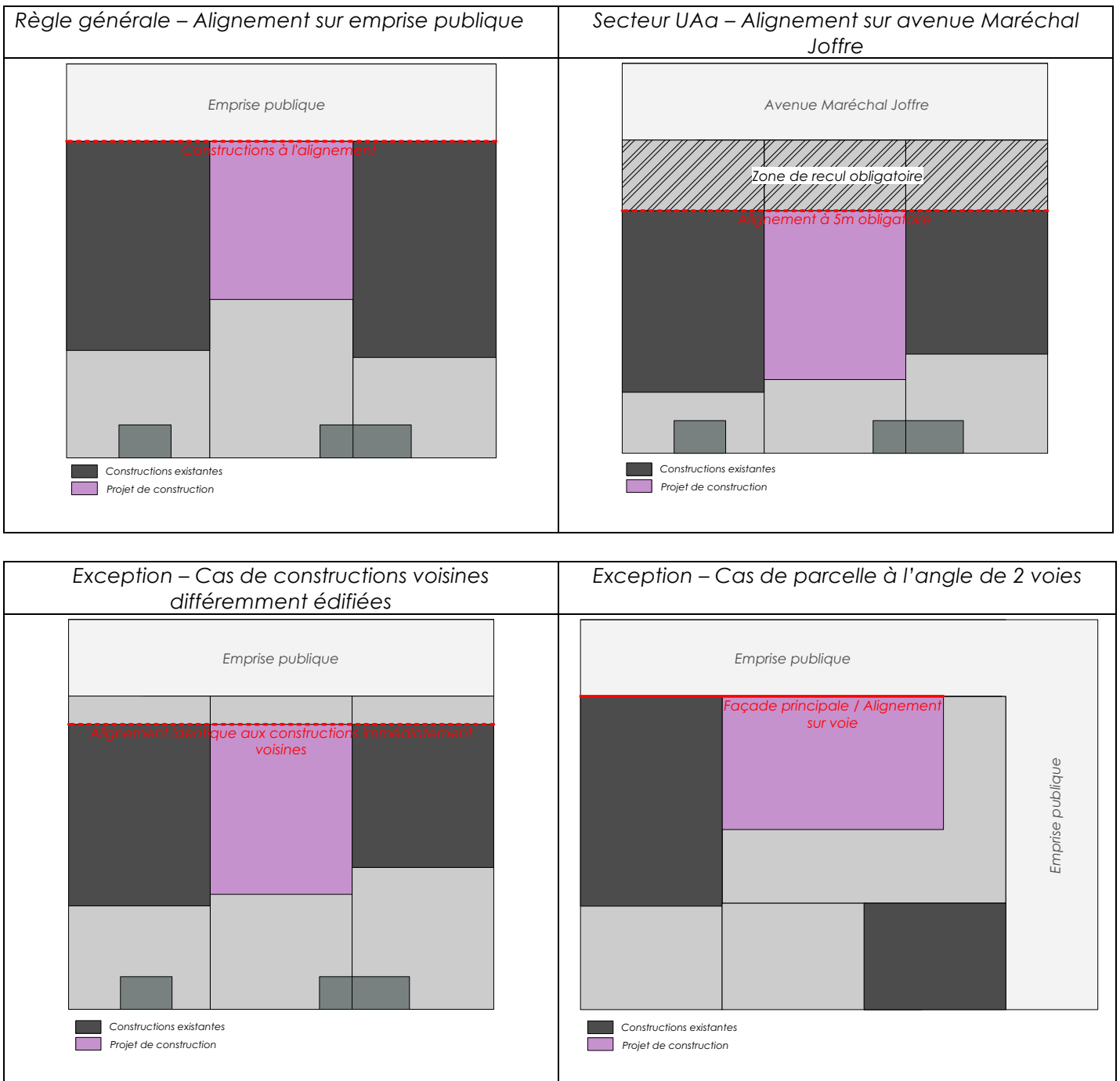
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

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

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.



L'alignement sur voie doit être respecté sur toute la hauteur de la construction, aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

Les garde-corps des terrasses donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés en mur plein.

En alignement sur voie, les constructions annexes sont interdites. Si la construction principale est en recul de la voie, l'ensemble des constructions y compris les annexes doivent respecter ce recul (dans ce cas, les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et pourront être implantées entre la voie et l'alignement de la façade de la construction à une distance minimum de 2 mètres). Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

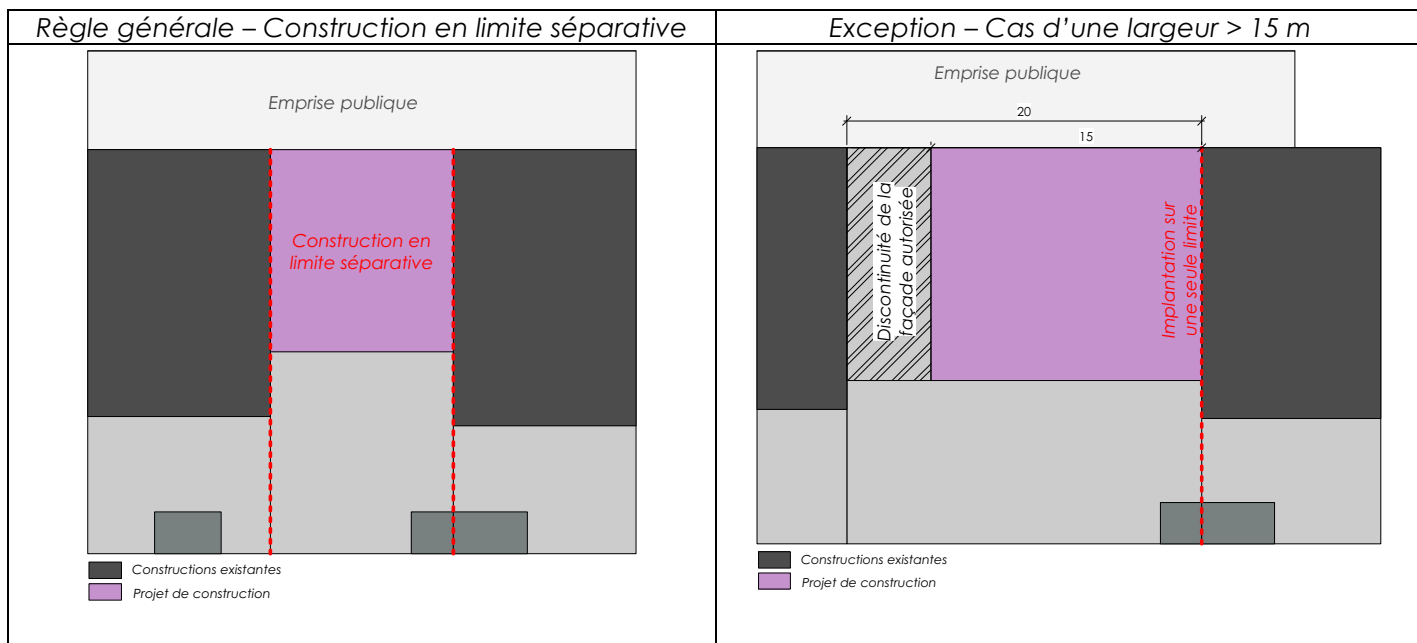
Dans le secteur UAq, les constructions peuvent être implantées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, pour tenir compte de la trame foncière existante, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres. Le long de l'avenue du Maréchal Joffre l'implantation à 5,00 mètres est obligatoire.

## ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants, en respectant une obligation d'alignement de 15 mètres minimum :

- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.



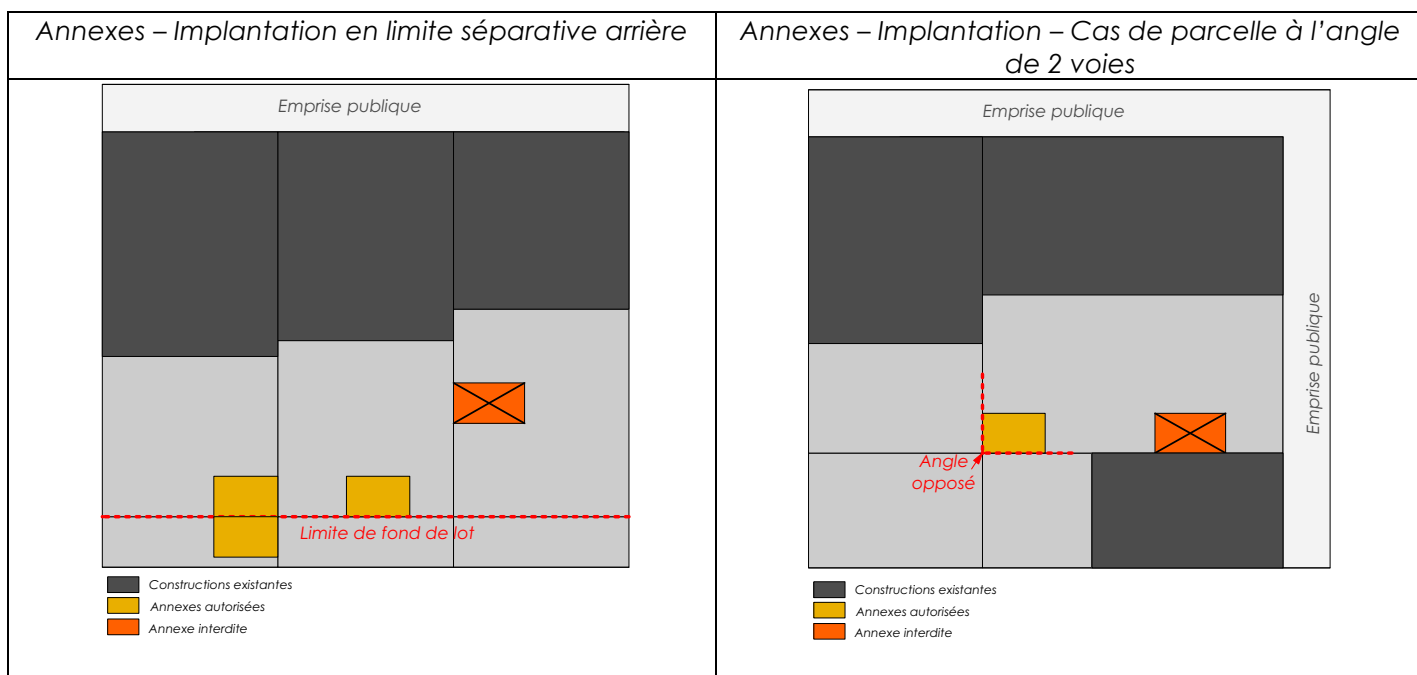


En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (à l'exception des piscines) peuvent être édifiées uniquement en limite séparative arrière. Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, l'annexe doit être implantée à l'angle opposé par rapport à l'angle des voies publiques.



Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

## **ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 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 ( $H = 2 L$ ).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les constructions à destination stricte de logements sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 13,00 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

### 2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les débords de toiture en pente doivent être constitués soit par une corniche soit par une génoise. Seule la tuile canal ou les cayroux peuvent être utilisés.

Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Les garde-corps des terrasses donnant sur voies doivent être réalisés en mur plein.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. (les doubles pentes sont interdites)
- soit une toiture terrasse.

### 3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

### 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

### 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement et consultable en Mairie.

### 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits.

#### 7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule annexe est admise par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. (les doubles pentes sont interdites)
- soit une toiture terrasse.

#### 8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

#### 9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

#### 10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

#### 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup>, y compris les dégagements. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UA-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

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.

Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de l'alignement de platanes et de la ripisylve à proximité du Moulin, toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable et assurer la continuité écologique.

# ZONE UB

## **Le caractère de la zone UB**

*Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.*

*La zone UB est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

*Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.*

*Elle comprend un périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme correspondant à la localisation et la délimitation d'un espace public à protéger. Il s'agit du Parc du Jumelage, sur cet espace l'objectif est d'assurer une protection de ce poumon vert en cœur de village.*

*Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

*Elle comprend un secteur UBa, correspondant à la zone d'habitat au niveau de la station touristique où le traitement des toitures diffère.*

*Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.*

## **ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans la zone UB, lors de réalisation d'un programme de logement, 20% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m<sup>2</sup>, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les constructions à usage de commerce et de bureaux sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
7. Dans le périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, relatif au Parc du Jumelage, toutes interventions, aménagements, doit garantir la préservation de cet espace et sa fonction actuelle de poumon vert. La liste des éléments du patrimoine paysager identifiés sont listés en annexe 2 du présent règlement, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

## **ARTICLE UB-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### 2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs des constructions sur les routes départementales sont interdits.

Dans le secteur UBa, les accès directs aux constructions à partir du boulevard de la Plage sont interdits.

## **ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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

### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

## **ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

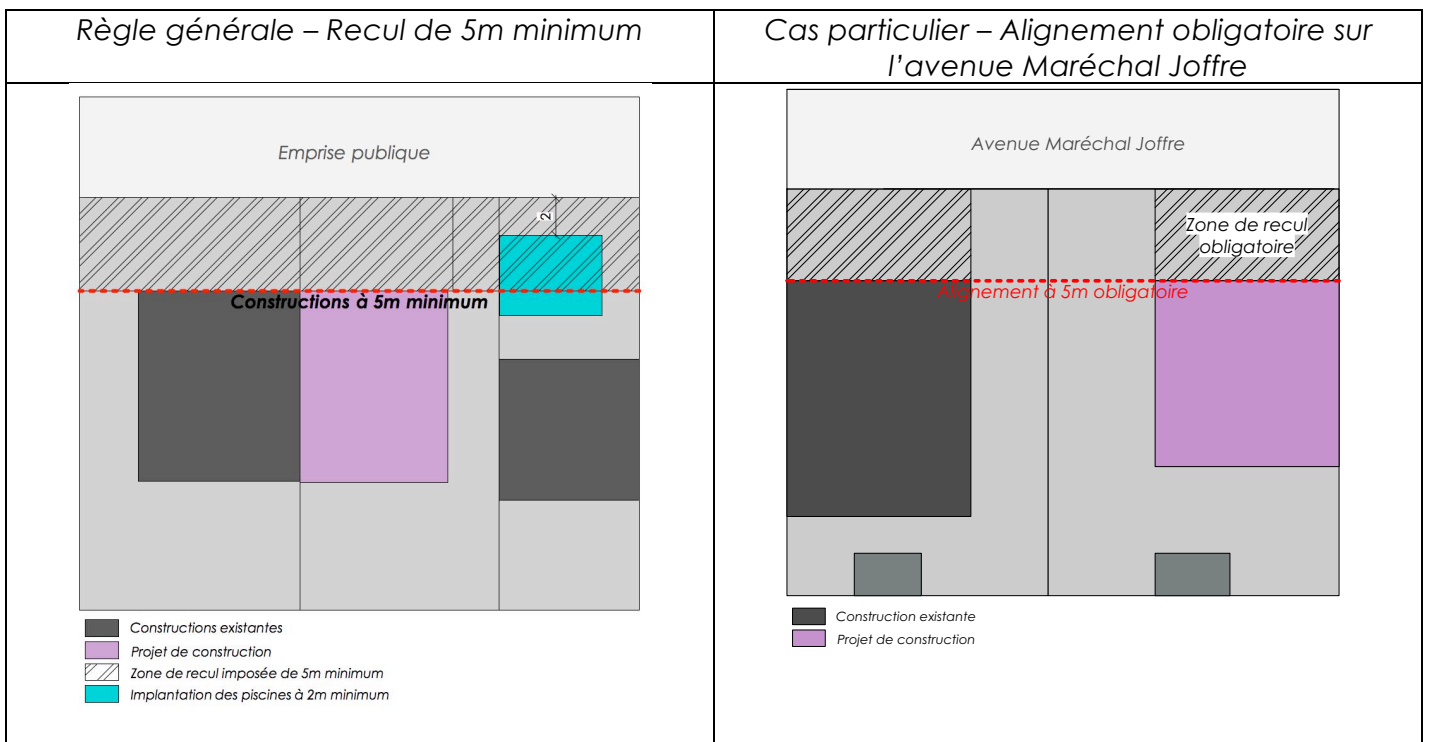
Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.



Cette distance est portée à 10,00 mètres de l'axe de la RD 11<sup>e</sup>. Le long de l'avenue du Maréchal Joffre, les constructions devront respecter un alignement obligatoire à 5 mètres.

- Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :
- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
  - Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.



Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

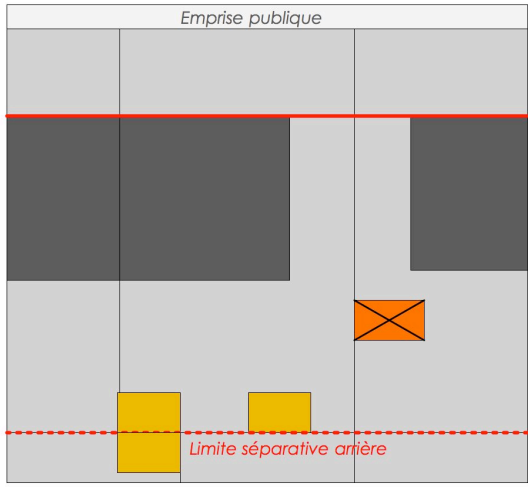
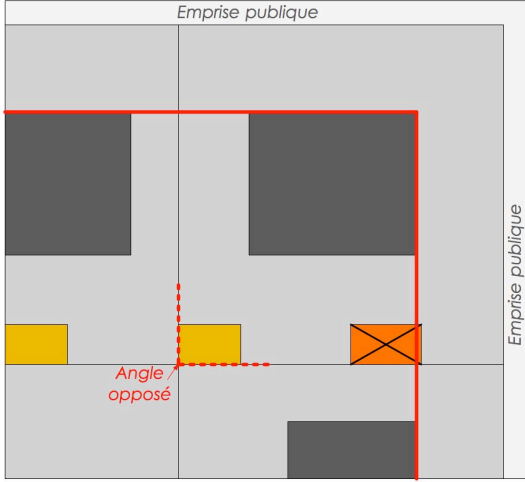
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (à l'exception des piscines) doivent être édifiées uniquement en limite séparative arrière. Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, l'annexe doit être implantée à l'angle opposé par rapport à l'angle des voies publiques.

Annexes – Implantation en limite séparative arrière	Annexes – Implantation – Cas de parcelle à l'angle de 2 voies
 <p>Emprise publique</p> <p>Limite séparative arrière</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Constructions existantes</li> <li>■ Annexes autorisées</li> <li>■ Annexe interdite</li> </ul>	 <p>Emprise publique</p> <p>Emprise publique</p> <p>Angle opposé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Constructions existantes</li> <li>■ Annexes autorisées</li> <li>■ Annexe interdite</li> </ul>

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

## **ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

## **ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf en cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

### 2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. (les doubles pentes sont interdites)
- soit une toiture terrasse.

Dans le secteur UBa, les toitures terrasses sont autorisées. Pour leur traitement le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

### 3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

#### 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

#### 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

#### 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits.

#### 7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Deux annexes sont admises par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. (les doubles pentes sont interdites)
- soit une toiture terrasse.

#### 8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

## 9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

## 10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

## 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m<sup>2</sup>, y compris les dégagements.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé 1 place visiteur pour 2 logements.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UB-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

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.

# ZONE UC

## **Le caractère de la zone UC**

*Il s'agit d'une zone correspondant aux quartiers de la plage. Elle recouvre le Village Marin Catalan, le Village des Sables construit dans les années 70 et les Patios de Torrelles.*

*La zone UC est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation. La zone correspond dans le PPRi aux structures de type village de vacances qui sont bâties en dur pour de l'accueil saisonnier. Les règles ne concerneront que la pérennisation et la diminution de la vulnérabilité de ces ensembles.*

*Elle comprend un périmètre réglementé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme correspondant à un secteur à protéger pour des motifs d'ordre architectural. Il s'agit du quartier du Village des Sables, sur ce secteur tout travaux ou aménagements susceptibles de dénaturer les lieux sont interdits. Tout aménagement devra faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Elle comprend le secteur UCq destiné à recevoir des garages et des aires de stationnement couvertes pour combler le déficit de stationnements enregistré sur la zone UC.*

## **ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à destination industrielle.
9. Les extensions des constructions et les annexes.
10. Dans le périmètre réglementé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, relatif au Village des Sables, toute intervention pouvant dénaturer le caractère architectural affirmé du quartier, les annexes et les extensions.
11. Les éoliennes.
12. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

13. Dans le secteur UCa, toute construction à usage autre que celle des garages et des aires de stationnement couvertes.

## **ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. Le maintien et l'entretien des constructions existantes, sous réserve :
  - Pour le Village Marin Catalan, d'une restructuration du projet actuel en vue d'améliorer son esthétique et sa fonctionnalité dans le respect de la densité résultant du permis de construire.
5. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
9. Dans le périmètre réglementé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, relatif au Village des Sables, seuls les travaux de remise en état sont autorisés. Toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable. La liste des éléments du patrimoine paysager identifiés sont listés en annexe 2 du présent règlement, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.
6. Dans le secteur UCa, seules les constructions à usage de garages et les aires de stationnement couvertes sont autorisées.

## **ARTICLE UC-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### 2. Accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs des constructions sur le boulevard de la Plage sont interdits.

## **ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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



## 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

## 3. Eaux pluviales

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

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

## 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

## **ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions devra respecter l'implantation actuelle par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cadre d'une restructuration du Village Marin Catalan, en vue de son amélioration, l'implantation par rapport aux voies et emprise publique pourra être adaptée, dans le respect des prescriptions du PPRi.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations des constructions doivent respecter l'emprise des constructions existantes.

Dans le cadre d'une restructuration du Village Marin Catalan, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être adaptée, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

## **ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR**

## **RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne pourra en aucun cas excéder la hauteur des constructions existantes sur le site. Une adaptation mineure de la hauteur sera acceptée dans le cadre de la restructuration du Village Marin Catalan.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur UCa, la hauteur des garages est limitée à 3,50 mètres.

## **ARTICLE UC-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### 2. Toitures

Les toitures pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35%, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Dans le secteur identifié du Village des Sables le traitement des toitures doit strictement reprendre le traitement d'origine, pour la pente et les matériaux.

Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie de la toiture.

### 3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

### 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

### 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

### 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

### 7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue de la construction.

Les éoliennes sont interdites.

### 8. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

## **ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans cette zone, les aires de stationnements existantes doivent être conservées pour ne pas aggraver le déficit existant.

## **ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol sur la même parcelle.

# ZONE UD

## **Le caractère de la zone UD**

*Il s'agit d'une zone d'activité économique existante, lieu-dit « La Tuilerie ».*

*Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités économiques, artisanales et industrielles, ainsi que les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements ou des services généraux de la zone. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.*

*La zone UD est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

*Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.*

## **ARTICLE UD-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UD-2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article UD-2.
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
10. Les éoliennes.
11. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
12. Les remblais autres que ceux indispensables à la réalisation des accès.

## **ARTICLE UD-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. L'extension des constructions existantes dans le but d'améliorer notamment leur confort sanitaire, la fonctionnalité des activités ou l'esthétique d'ensemble.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. Les hébergements hôteliers et commerces.
4. Les constructions à usage industrielle, artisanale, commerciale et d'entrepôt.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. 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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions à usage d'habitation à l'étage, sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations à raison d'un logement par construction y compris lorsqu'une même entreprise acquiert plusieurs lots jointifs.
9. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m<sup>2</sup>, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
10. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

## **ARTICLE UD-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### 2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD11.

## **ARTICLE UD-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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

### 4. Réseaux divers

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

## **ARTICLE UD-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UD-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est portée à 10,00 mètres de l'axe de la route départementale 11.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UD-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT**

## **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

## **ARTICLE UD-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

## **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 avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UD-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.



Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

## 2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment. Pour leur traitement le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

## 3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.

Les bardages métalliques sont autorisés.

## 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, de préférence allongées horizontales ou verticales.

## 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## 6. Annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule annexe est admise par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

## 7. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

#### 8. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

#### 9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UD-10.

Les éoliennes sont interdites.

#### 10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

#### 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UD-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **ARTICLE UD-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le commerce, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la Surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de planchers d'activités.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle.

## **ARTICLE UD-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager de l'espace compris entre les constructions et l'Avenue Maréchal Joffre.

# ZONE UE

## **Le caractère de la zone UE**

*Il s'agit de la zone d'activité économique existante, lieu-dit « La Madraguère ».*

*Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités artisanales, industrielles, commerciales. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.*

*La zone UE est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

*Elle comprend des secteurs, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*

## **ARTICLE UE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article UE-2.
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
10. Les éoliennes.
11. Les remblais autres que ceux indispensables à la réalisation des accès.

## **ARTICLE UE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sous réserve d'être desservie par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les restaurants, les bureaux, les garages pour stationnement de véhicules, les ateliers, les entrepôts, les stations services...
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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
6. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations à raison d'un logement par construction y compris lorsqu'une même entreprise acquiert plusieurs lots jointifs et être intégré au volume bâti.

### **ARTICLE UE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

#### 2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

### **ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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

### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

## **ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est portée à 15,00 mètres de l'axe de la route départementale 11.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 5,00 mètres.

## **ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5,00 mètres.

## **ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

### 2. Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte flammée. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faîtage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.
- Les toitures terrasses. Pour leur traitement, le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures traditionnelles (tuiles canals) sont interdites.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

### 3. Façades

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec une bonne économie de la construction.

Les façades devront être composées à minima 50% de bardage métallique et/ou alu à ondes horizontales.

- Les bardages métalliques et/ou alu seront impérativement lisses ou nervurés horizontalement. Ils seront laqués d'usine et assortis de toutes les pièces de finition nécessaires (pièces d'angle, bavettes, chevêtres, couvertines closoirs, pieds de façades...)
- Les bardages bois obligatoirement horizontaux. Le bois devra être imputrescible par nature ou traité autoclave.
- Les maçonneries banchées pourront rester apparentes si un soin particulier a été apporté à leur mise en œuvre (béton autolissant, pas de reprise de bétonnage, trous de banche alignés).
- Des matériaux bruts peuvent rester apparents s'ils ont été conçus à cet usage (briques, moellons, béton cellulaire...)
- Les maçonneries en blocs enduites fins ou talochés.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les caissons de volets roulants sont interdits en façade, ils devront être incorporés à la construction.

### 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, allongées horizontales ou verticales.

L'emploi de pavés de verres est interdit. Les ouvrages de menuiserie bois de type claustra, élément d'habillage, brise soleil sont autorisés. Les lames devront être organisées horizontalement.

### 5. Couleurs

Pour les bardages :

- Métalliques, les teintes mates sont préconisées.
- Bois, les teintes naturelles sont préconisées.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

Les ouvrages de menuiserie extérieure seront en aluminium, acier laqué ou PVC avec un seul matériau et une seule couleur par bâtiment. Le blanc est interdit, les tons foncés sont préconisés.

### 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.



Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

#### 7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

#### 8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-10.

Les éoliennes sont interdites.

#### 9. Dispositions diverses

Tout ouvrage en superstructure en saillie des toitures tels que cheminées, groupes froids... qui serait visible depuis la rue devra faire l'objet d'un traitement architectural.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne pas être visible depuis le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont autorisées.

#### 10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **ARTICLE UE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour le commerce, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour l'artisanat, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de planchers d'activités.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de planchers d'activités.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle.

## **ARTICLE UE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

# ZONE UF

## Le caractère de la zone UF

*Il s'agit de la zone de centralité à créer au quartier de la plage, en vue de donner un cœur à cette petite station littorale et procurer un minimum d'animation et de commodités de voisinage au profit des actifs et des résidents, qu'ils soient permanents ou de passage.*

*La zone UF est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

## **ARTICLE UF-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions qui nuisent à l'activité saisonnière et touristique.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UF-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
10. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
11. Les éoliennes

## **ARTICLE UF-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. A condition que leur plancher habitable soit situé au-dessus de la côte altimétrique, 3,20m NGF :
  - Habitation.
  - Hébergement hôtelier.

2. Pour les affectations ci-dessous, la cote des planchers bas doit être supérieure à l'altitude 2,70m NGF, avec un niveau refuge à la cote 3,20 m NGF :

- Commerces.
- Bureaux.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

3. Les remblais sont autorisés jusqu'à la cote 2,50 m NGF à condition que les eaux pluviales puissent s'évacuer par des fossés prévus à cet effet et en aucun cas n'aggravent le risque inondation sur les propriétés voisines.

4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve 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.
6. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile au Nord du boulevard de la plage.

### **ARTICLE UF-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE UF-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas 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 par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Les paraboles et antennes seront impérativement placées en toiture. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

### **ARTICLE UF-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UF-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, soit en retrait d'au minimum 5 mètres.

Les saillies sur l'espace public sont admises, dans les conditions suivantes :

- Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 mètres au-dessus de l'emprise publique.
- Les saillies de balcons ne pourront pas excéder 2 mètres sur l'emprise publique.
- Les étages en saillie et les saillies de toitures, couronnements et surtoitures, ne pourront pas dépasser 3 mètres sur l'emprise publique.

## **ARTICLE UF-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'au minimum 3 mètres.

## **ARTICLE UF-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non

## **ARTICLE UF-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UF-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la côte altimétrique 2,50m NGF jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente et à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Sont exclus de la hauteur de la hauteur des constructions :

- Les superstructures et édifices techniques.
- Les cheminées, antennes et dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions autorisées au Sud de boulevard de la Plage, est de 13,50 mètres.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à trois. Un entresol est autorisé.

Les piscines en toitures pourront être surélevées d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport au plancher bas composant le niveau de la toiture.

## **ARTICLE UF-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec l'économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous.

### 2. Dispositions particulières :

#### **1- Les couvertures**

##### Pentes

Les toitures doivent être simples, soit mono-pentes, soit en toits-terrasses.

##### Toitures

Les toitures doivent être :

- soit végétalisées.
- soit recouvertes d'une surtoiture totale ou partielle.

Les toitures peuvent accueillir les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

##### Sur toitures et couronnements

- La sur toiture est un parement architectural recouvrant une toiture. La forme de la sur toiture doit être, soit monopente, soit à 2 pentes inversées.
- La pente de la sur toiture monopente doit être comprise entre 5 et 20 %.
- Dans le cas des sur toitures à 2 pentes inversées, les chevauchements de pans sont autorisés.

##### Souches

Elles doivent être simples et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

##### Superstructures

Les équipements de superstructures tels que, locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront soit intégrés sous les toitures soit regroupés en terrasse et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les conduites et gaines horizontales visibles en toiture sont interdites, ainsi que les étanchéités auto protégées.

Les éléments producteurs d'énergies renouvelables devront être intégrés dans le pan de la toiture ou de la surtoiture et dans le cas de toitures terrasses, situées au minimum dans des points non visibles depuis l'espace public.

#### **2- Les façades**

##### Revêtement

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites. Les constructions en structure bois sont autorisées. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

### **3-Clôtures**

En limite de zone et à l'arrière des constructions, les clôtures seront constituées sans mur bahut, uniquement par des haies vives ou des grillages enrobés de végétation dont la hauteur ne devra en aucun cas dépasser 1,70 mètre afin de permettre une perméabilité totale supérieure à 80%.

Les panneaux en béton moulé dit « décoratifs » de type claustras par exemple, sont interdits.

## **ARTICLE UF-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, au minimum une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels, une place de stationnement pour deux chambres,

Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes, avec un minimum d'une place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour assurer l'évolution et le stationnement de l'ensemble des utilisateurs des établissements correspondants (personnel, usager, livraison...).

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE UF-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités, aménagés et plantés.

Les plantations devront être adaptées au climat méditerranéen. Elles doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères du quartier.

# ZONE UG

## **Le caractère de la zone UG**

*Il s'agit d'une zone déjà occupée par des campings, tolérant des hébergements de plein air, ainsi que les constructions limitées (sanitaires, accueil du public) et installations liées à ces campings.*

*La zone UG est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

## **ARTICLE UG-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les garages collectifs permanent de caravanes.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UG-2.
3. Les habitations légères de loisirs.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE UG-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Seules les extensions de campings destinées à un redéploiement des campings existants sans augmentation de la capacité d'accueil sont admises. Elles devront s'accompagner de la réalisation d'ouvrages pouvant servir de refuge en cas d'inondation.
2. Les constructions (piscines exceptées) liées ou nécessaires à l'exploitation des terrains de camping, caravanage tels que gardiennage, administration, installations sanitaires, avec pour objectif de diminuer la vulnérabilité vis à vis du risque d'inondation, doivent intégrer un plancher refuge situé à une côte au moins égale à 3,20 m N.G.F.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public, à l'exclusion de tout gardiennage de caravanes.



4. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. 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.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE UG-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE UG-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. Eau potable

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

#### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas 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 par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Réseaux divers

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

Les paraboles et antennes seront impérativement placées en toiture.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

### **ARTICLE UG-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UG-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE UG-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE UG-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance séparant les constructions doit être au minimum égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UG-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UG-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut dépasser 7,50 mètres.

La hauteur des installations de type toboggans..., ne peut dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE UG-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 1. Toitures

Les toitures devront être simples, généralement à 2 pentes opposés. Dans ce cas, elles devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge.

Les toitures terrasses sont admises. Pour leur traitement, le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

### 2. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.

- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.

### 3. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

### 4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

### 5. Energies renouvelables :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue de la construction autorisée.

Les éoliennes sont interdites.

## **ARTICLE UG-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement de l'ensemble des utilisateurs des établissements (personnel, usager, livraison...)

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

## **ARTICLE UG-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

La protection des plantations existantes doit être assurée.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

# ZONE UH

## **Le caractère de la zone UH**

*Il s'agit d'une zone, située dans l'enveloppe urbaine du village de Torrelles, identifiée pour permettre la pérennisation de l'activité viticole existante. Elle est destinée à recevoir toute construction directement liée à l'activité agricole existante.*

*Elle comprend un périmètre réglementé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifié au plan de zonage :*

*- L'alignement de platanes, identifié comme élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordres écologique et paysager.*

## **ARTICLE UH-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UH-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à usage d'habitation.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE UH-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et installations nécessaires au développement et à la pérennisation de l'activité agricole existante.
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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

10. Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de l'alignement de platanes et de la ripisylve à proximité du Moulin, toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable et assurer la continuité écologique. La liste des éléments du patrimoine paysager identifiés sont listés en annexe 2 du présent règlement, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

## **ARTICLE UH-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

### 2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

## **ARTICLE UH-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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

#### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Le rejet des effluents des caves vinicoles dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Les caves particulières devront prévoir un dispositif de traitement adapté.

Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

### **ARTICLE UH-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UH 6– L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

### **ARTICLE UH-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

### **ARTICLE UH-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE UH-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

### **ARTICLE UH-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

## 2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut dépasser 10,50 mètres.

# **ARTICLE UH-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

## 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

## 2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

## 3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.

## 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, de préférence allongées horizontales ou verticales.

## 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## 6. Annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule annexe est admise par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

## 7. Clôtures



L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

#### 8. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

#### 9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UH-10.

Les éoliennes sont interdites.

#### 10. Dispositions diverses

Les dépôts, les aires de stockage, les cuves ainsi que les installations similaires doivent être masqués soit par des ouvrages de même nature que la construction et être reliés au volume principal de la construction, soit par une enceinte végétale. Dans tous les cas, ils devront être placés en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

#### 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UH-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **ARTICLE UH-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

## **ARTICLE UH-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Le long du ruisseau de Torrelles, la fonctionnalité écologique de la ripisylve devra être maintenue.

Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de l'alignement de platanes et de la ripisylve à proximité du Moulin, toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable et assurer la continuité écologique.

Les surfaces non construites, doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TORREILLES

## LES ZONES A URBANISER

# AU

REGLEMENT



# ZONE 1AUh

## **Le caractère de la zone 1AUh**

*Il s'agit d'une zone au lieu-dit « Les Asparrots », située en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.*

*L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'ensemble de la zone 1AUh.*

*Elle comprend deux périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiés au plan de zonage :*

- L'alignement de platanes et la ripisylve, identifié comme élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordres écologique et paysager.*
- Le Moulin, identifié comme élément remarquable du patrimoine bâti.*

*La zone 1AUh est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

## **ARTICLE 1AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à destination industrielle et les commerces.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE 1AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m<sup>2</sup>, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
5. Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de l'alignement de platanes et de la ripisylve à proximité du Moulin, toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable et assurer la continuité écologique.

## **ARTICLE 1AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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.

### 2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

## **ARTICLE 1AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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.

### 4. Réseaux divers

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

## **ARTICLE 1AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE 1AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique existante à la date d'approbation du PLU, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Le long des voies intérieures créées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un alignement sur les voies est autorisé.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur voies. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE 1AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE 1AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE 1AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

## **ARTICLE 1AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

### 2. Hauteur relative

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

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE 1AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions, types tours circulaires, sont interdites.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

### 2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les toitures des constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

### 3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture contemporaine.

### 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

### 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

### 6. Clôtures



L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits.

#### 7. Constructions annexes

La surface d'une construction annexe ne peut dépasser 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Deux annexes sont admises par parcelles.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. (les doubles pentes sont interdites)
- soit une toiture terrasse.

#### 8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUh-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

#### 9. Ordures ménagères

Les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

#### 10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

#### 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUh-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

### **ARTICLE 1AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Il devra être réalisé dans l'opération d'aménagement projet 1 place visiteur pour 2 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 1AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

L'opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en terme d'aménagement paysager.

Le long du ruisseau de Torrelles, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, la fonctionnalité écologique de la ripisylve devra être maintenue.

Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection de l'alignement de platanes et de la ripisylve à proximité du Moulin, toute intervention devra faire l'objet d'une déclaration préalable et assurer la continuité écologique.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

# ZONE 2AUH

## **Le caractère de la zone 2AUh**

*Il s'agit d'une zone, située en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à moyen ou long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.*

*L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme.*

## **ARTICLE 2AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les constructions à destination industrielle.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE 2AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle sous réserve d'adaptation du présent règlement, d'être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble après réalisation d'un plan d'aménagement à l'échelle des secteurs, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone, dont notamment la part de logements locatifs sociaux.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE 2AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

### **ARTICLE 2AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**ARTICLE 2AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX  
CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX  
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

# ZONE 1AUE

## **Le caractère de la zone 1AUE**

*Il s'agit d'une zone, située en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.*

*La zone 1AUE est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.*

## **ARTICLE 1AUE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUE-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
7. Les constructions à destination industrielle.
8. Les constructions à usage d'habitation.
9. Les éoliennes.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE 1AUE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.
4. Les aires d'accueil de camping car.

## **ARTICLE 1AUE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR**

## **LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité des prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### 2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

## **ARTICLE 1AUe-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

### 3. Eaux pluviales

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

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



évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4. Réseaux divers

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

### **ARTICLE 1AUe-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE 1AUe-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

### **ARTICLE 1AUe-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives :

- A 4,00 mètres par rapport aux limites séparatives internes à la zone 1AUe.
- A 10,00 mètres par rapport à la limite séparative extérieure à la zone 1AUe.

### **ARTICLE 1AUe -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE 1AUe-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

### **ARTICLE 1AUe-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

### **ARTICLE 1AUe-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

## 2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

## 3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

## 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, de préférence allongées horizontales ou verticales.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

## 5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

## 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

## 7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUe-10.

Les éoliennes sont interdites.

#### 8. Dispositions diverses

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites.

#### 9. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUe-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

### **ARTICLE 1AUe-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit correspondre aux besoins de l'opération, mais prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, des livraisons, de l'accueil du public sur la parcelle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 1AUe-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales. La limite séparative avec la zone d'habitat existante (zone UB) devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour créer un espace tampon entre ces deux zones. Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrices en eau.

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.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TORREILLES

## LES ZONES AGRICOLES

# A

REGLEMENT



# ZONE A

## **Le caractère de la zone A**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune de Torrelles est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

La zone Agricole est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

La zone Agricole comprend des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage correspondant soit à des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique, soit à des éléments du patrimoine bâti sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. annexe 2 du règlement) :

- Un secteur à l'Ouest de la RD 81 correspondant au cordon rétro littoral du SCOT.
- Un alignement de platanes le long du ruisseau de Torrelles.
- La Chapelle de Juhègues.

Elle comprend des secteurs, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels :

- Des espaces boisés classés ont été identifiés correspondant au Parc de la Chapelle de Juhègues en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.

Un secteur Atvb à l'Est de la RD 81, correspondant au report de la trame verte sur un secteur à destination agricole.

Au sein de cette zone Agricole un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), correspondant à la zone de loisirs aménagée est créé. Il s'agit sur le plan de zonage du secteur Az.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## **ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Dans la zone A, les murs bahut de clôtures.
3. Dans le secteur Az, les nouvelles constructions.

4. Dans le périmètre réglementé au regard de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, correspondant au cordon rétro littoral, les annexes et les murs bahut de clôtures.
5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
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. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
11. Toutes les nouvelles constructions dans une bande de 150 mètres comptés à partir du haut des berges de l'Agly et 25 mètres comptés à partir des berges du Bourdigou, de l'Auque, du ruisseau de Torrelles et des autres cours d'eau.
12. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant le parc de la Chapelle de Juhègues, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
13. Les éoliennes.
14. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations et constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral :
  - si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
  - si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les extensions ou annexes :
  - de constructions existantes satisfaisant aux conditions précédentes, sous réserve :
    - o Que la hauteur de l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction existante et qu'elle ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher (référence date d'approbation du PPR).
    - Que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas 2,50 mètres de hauteur, une surface de 15,00 m<sup>2</sup> et qu'elle ne serve pas d'habitation.
3. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et sous les conditions suivantes :
  - Pour les extensions, dans la limite d'une seule dans un délai minimum de 10 ans :
    - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante dans le cas où un espace refuge existe au sein de la construction initiale. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge.
    - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
    - o Ne pas augmenter l'emprise bâti existante de plus de 50m<sup>2</sup> (référence date d'approbation du PPR) et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale.
    - o Une extension dans un délai minimum de 10 ans.
  - Pour les annexes :
    - o Ne pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
    - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
    - o Ne pas représenter une surface de plus de 15 m<sup>2</sup>.

- Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
- 4. Dans le secteur Az, sont autorisées uniquement les installations à destination de loisirs.
- 5. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou aménagement ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable et justifier d'une compensation par la plantation de même espèce et d'une superficie égale (compensation 1 pour 1) sur le secteur afin de préserver la fonctionnalité écologique.
- 6. Dans le périmètre réglementé au regard de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, correspondant au cordon rétro littoral, seul les nouvelles constructions liées à des activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve de respecter les prescriptions de la loi littoral. La liste des éléments du patrimoine paysager identifiés sont listés en annexe 2 du présent règlement, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.
- 7. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune. Les murs bahut sont interdits sur la totalité de la zone A.
- 8. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.
- 9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant le parc de la Chapelle de Juhègues, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et 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 fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

## **ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,... réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

## 2. Eaux usées

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle 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 en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

## 3. Eaux pluviales

Néant.

## 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 aériens préexistants.



## **ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement des eaux usées autonome.

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

Dans la zone A, les constructions et les serres doivent être implantées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :

- 70 mètres de l'axe de la route inter plage RD n°81.
- 20 mètres de l'axe de la route départementale 11<sup>E</sup> reliant le village au quartier de la plage.
- 5 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Ce recul pourra être inférieur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le secteur AZ, les installations devront être implantées à 10 mètres minimum des voies existantes.

## **ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être de 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives.

## **ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Az, l'emprise au sol des installations (hors structures démontables liées aux activités) est limitée à 0,3.

## **ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

## 2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 2,50 mètres pour les constructions annexes.
- 13,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

**Dans le secteur de taille et de capacité limitée Az, la hauteur des installations est limitée à 6 mètres. Pour les structures démontables liées aux activités de loisirs, cette hauteur pourra être augmentée.**

# **ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

## 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

## 2. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grain fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

## 3. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

#### 4. Clôtures

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans la zone A, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables (cf. Annexe 3 concernant la perméabilité écologique des clôtures). Le grillage blanc est interdit.

#### 5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-10.

Les éoliennes sont interdites.

#### 6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article A-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

### **ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

**Dans le secteur de taille et de capacité limitée Az, les aires de stationnement devront être obligatoirement traitées avec des matériaux perméables.**

### **ARTICLE A-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

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.

**Dans le secteur AZ :**

- En matière de traitement paysager, les orientations et d'aménagement et de programmation sur ce secteur devront être respectées.
- les alignements d'arbres existants devront être préservés. Dans le cas de destruction, une compensation devra être réalisée sur la parcelle avec la plantation d'essences identiques sur une surface équivalente à celle supprimer.
- Un arbre de haute tige devra être planté pour 50 m<sup>2</sup> de surface aménagée.
- Les clôtures devront obligatoirement être doublées de haies végétales.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE TORREILLES

## LES ZONES NATURELLES

# N

REGLEMENT

# ZONE N

## **Le caractère de la zone N**

*Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone tout aménagement ou construction sont limités pour assurer la continuité écologique des espaces.*

*La commune de Torreilles est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées. La zone Naturelle est concernée par les espaces remarquables, la bande des 100 mètres.*

*La zone Naturelle est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.*

*La zone Naturelle comprend des périmètres réglementés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage correspondant soit à des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique, soit à des éléments du patrimoine historique sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées :*

- *Un alignement de platanes le long du ruisseau de Torreilles.*
- *Les platanes et la ripisylve au niveau du Moulin le long du ruisseau de Torreilles.*
- *Les bunkers de la plage.*

*Elle comprend des secteurs, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels :*

- *Des espaces boisés classés ont été identifiés correspondants aux rives du Bourdigou et à la pinède à l'embouchure du Bourdigou en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.*
- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*

## **ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Les constructions, aménagements et extensions de l'existant sont interdits à moins de 150 mètres du haut des berges de l'Agly et à moins de 25 mètres des berges du Bourdigou, de l'Auque et des autres cours d'eau.
3. Toute intervention visant à dénaturer ou détruire les bunkers de la plage localisés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
4. Dans l'espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant les rives du Bourdigou, tout changement d'affectation ou tout mode

d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5. Les clôtures avec murs bahuts.
6. Les éoliennes.
7. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

## **ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations et constructions nouvelles si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles respectent les dispositions de la loi littoral.
2. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'alignement de platanes le long du ruisseau de Torrelles et la ripisylve au niveau du Moulin, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du code de l'environnement.
4. Sur la plage, les ouvrages, équipements, installations, travaux et activités concernant l'aménagement et la sécurisation de la plage tels que prévus dans le cahier des charges de la concession de plage naturelle accordée par l'Etat à la Commune, l'installations et établissements liés à l'exploitation des bains de mer et de la plage à conditions qu'ils soient démontables.
5. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant les rives du Bourdigou et la pinède à l'embouchure du Bourdigou, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.
6. L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune.
8. Dans les espaces remarquables identifiés aux plans de zonage, des aménagements légers peuvent toutefois être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

## **ARTICLE N-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 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 correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et 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 fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

## **ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,... réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

### 2. Eaux usées

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle 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 en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

Pour les concessions de plage, en cas de non raccordement, les eaux et matières usées devront être récupérées dans des fosses étanches qui seront vidangées et entretenues par les sous-traitants sous le contrôle permanent des services communaux.



3. Eaux pluviales

Néant.

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 aériens préexistants.

## **ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant

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

Néant.

## **ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

## **ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans la zone N, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables (cf. Annexe 3 concernant la perméabilité écologique des clôtures). Le grillage blanc est interdit.

## **ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

## **ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant les rives du Bourdigou et la pinède à l'embouchure du Bourdigou, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.