

TITRE I : Dispositions Générales

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l’article R.123.21 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan d’Occupation des Sols s’applique à la totalité du territoire de la Commune de Torreilles.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan d’Occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111.3.1, R.111.5 à R.111.13, R.111.14.1, R.111.16 à R.111.20, R.111.22 à R.111.24 du Code de l’Urbanisme.
2. Demeurent applicables les dispositions des articles L.110, L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.10, L.421.4, L.421.5, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l’Urbanisme.
3. Sont également applicables les dispositions de :
 - la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (Articles L.146-1 à L146-9, R.146-1 et R.146-2 du Code de l’Urbanisme).
 - la Loi n°91-662 du 13 juillet 1991, circulaire d’application n°91-57.
 - la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, et modifiant certaines dispositions législatives en matière d’enquête publique.
 - la Loi n°94.112 du 9 février 1994 relative à diverses dispositions en matière d’urbanisme et de construction.
 - la Loi n°95-101 du 2 janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement et décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.
 - la Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l’eau et ses décrets d’application du 3 juin 1994 et 29 mars 1995 et son arrêté d’application.
 - la Loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la protection contre le bruit et décrets n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.
 - la Loi n°95-115 du 4 février 1995 d’orientation pour l’aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 dite d’orientation pour l’aménagement et le développement durable du territoire.
 - les Lois et textes portant réglementation du patrimoine archéologique :
 - loi du 27 septembre 1941
 - décret du 7 juillet 1977
 - loi du 15 juillet 1980
 - décret du 5 février 1986
 - décret du 25 février 1993

4. Sont applicables les périmètres figurant sur les documents graphiques, à titre d’information, conformément à l’Article R. 123.19 du Code de l’Urbanisme. Il s’agit :
 - ✦ du périmètre de DPU du 11 octobre 2001 dans les zones U et NA sans exclusion.
 - ✦ du périmètre du PAE « 1 NAa dit de l’Aychugadou – Secteur Ouest » approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 Novembre 2001.
 - ✦ du périmètre du PAE « 1 NAa dit de l’Aychugadou – Secteur Centre » approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 Novembre 2001.
 - ✦ du périmètre du PAE « 1 NAb dit de Als Asparrots » approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 17 Janvier 2002.
 - ✦ du périmètre du PAE « 1 NAa dit de l’Aychugadou – Secteur Est » approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 2 Mai 2002.
5. S’ajoutent aux règles propres du Plan d’Occupation des Sols, les descriptions concernant les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation ou l’occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d’Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées.

1. Les zones urbaines, dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s’appliquent les dispositions du Titre II sont :
 - a) La zone dense agglomérée de construction en ordre continu la plus ancienne, repérée au plan de zonage par l’indice UA.
 - b) La zone centrale où les constructions ont été édifiées depuis une centaine d’années et où se mêlent des constructions d’habitation en ordre continu pour l’essentiel avec des bâtisses servant de dépendances aux exploitations agricoles. Cette zone est repérée au plan de zonage par l’indice UB et comprend deux secteurs UBa et UBb.
 - c) La zone dense de construction en ordre discontinu où se mêlent petits immeubles collectifs et constructions individuelles, repérée au plan de zonage par l’indice UC. Elle comprend deux secteurs UCa et UCb.
 - d) Une zone destinée à des équipements publics (établissement d’enseignement, équipements sociaux et culturels, sportifs et administratifs). Elle est repérée au plan de zonage par l’indice UD.
 - e) Une zone destinée à recevoir des activités économiques. Elle est repérée au plan de zonage par l’indice UE.
 - f) Une zone située quartier de la plage qui recouvre des opérations d’aménagements existantes qu’il n’est pas envisagé d’étendre. Elle est repérée au plan de zonage par l’indice UF. Elle comprend un secteur UFa destiné à recevoir des garages et des abris voitures en cas de besoin.
 - g) Une zone centrale en vue de structurer le quartier de la plage et lui donner un cœur. Elle est repérée au plan de zonage par l’indice UPm.

2. Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s’appliquent les dispositions du titre III sont :

a) Une zone d’urbanisation où les constructions peuvent être admises sous conditions. Elle est répartie au plan de zonage en quatre secteurs par les indices 1NAa, 1NAb, 1NAc, 1NAd et un sous-secteur 1NAa₁.

Le secteur 1NAa est destiné à recevoir des constructions d’habitation. Un sous secteur 1NAa₁ situé quartier de la Plage, soumis également à des contraintes hydrauliques et sur lequel sont imposées des caractéristiques de terrain en raison de l’état parcellaire existant.

Le secteur 1NAb est destiné à recevoir des constructions d’habitation individuelles isolées ou mitoyennes.

Le secteur 1NAc est occupé par des « campings caravanings ».

Le secteur 1NAd est réservé à l’implantation d’activités économiques avec logement de fonction.

b) Une zone réservée à l’aménagement de jardins familiaux avec un secteur réservé à l’implantation de garages. Cette zone et ce secteur situés au Sud du village sont repérés au plan de zonage par les indices 2NA et 2NAa.

c) Une zone à protéger en raison de la valeur agronomique des sols et de son paysage qui marque l’identité de la Commune. Elle est repérée au plan de zonage par l’indice NC. Elle comprend 6 secteurs :

- un secteur NCa de protection paysagère.
- un secteur NCb réparti en 4 sous-secteurs : NCb1, NCb2, NCb3, NCb4, différenciés pour des raisons économiques et paysagères.
- un secteur NCc destiné à des activités de recherche et de production liées à l’agriculture.
- un secteur NCd de protection paysagère.
- un secteur NCe destiné à recevoir une déchetterie intercommunale.
- un secteur NCf destiné à accueillir une ferme solaire.

d) Une zone naturelle qui fait l’objet de protections particulières. Elle est répartie au plan de zonage en 5 secteurs pour des raisons d’affectations économique, structurelle, d’environnement, de protection et de mise en valeur du patrimoine. Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par les indices NDa, NDb, NDc, NDL, NDp.

- le secteur NDa sur lequel est implantée la station d’épuration.
- le secteur NDb sur lequel est située la chapelle de Juhègues.
- le secteur NDc destiné à recevoir des équipements légers de loisirs paysagers.
- le secteur NDL, sensible au plan écologique et paysager, où des mesures de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel devront être mises en œuvre.
- le secteur NDp correspond à des parcelles du domaine public maritime (plage, dunes, et landes côtières) faisant l’objet d’une concession de plage naturelle.

3. Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan d’Occupation des Sols, conformément à l’article R.123-24 du Code de l’Urbanisme : ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

4. Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA) situées sur le village et ses abords et figurées sur le document graphique 2.1. ont été réparties en 4 secteurs en raison des risques d’inondation. Pour la lisibilité du zonage, ces secteurs ont été délimités sur le document graphique n°2.1. bis. Les prescriptions imposées sur chacun de ces secteurs sont décrites dans le règlement pour chacune des zones.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 et 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l’objet que d’adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effets à leur égard.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE II – CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone

Il s’agit de la partie dense agglomérée la plus ancienne du village à caractère central d’habitat, de services et d’activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions y sont édifiées en ordre continu, il convient d’y préserver l’ordonnancement et le caractère architectural.

La zone UA est concernée par le risque d’inondation (voir plan 2-1 bis)
Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux L 441-4 et R 441-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone notamment :

- habitations
- hôtels
- équipements collectifs
- commerce
- artisanat
- bureaux
- services
- les aires et parcs de stationnement.

2- Les installations classées pour la protection de l’environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

3- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

4- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques.

5- La zone UA est concernée par les risques d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans les secteurs 1 et 1a délimités selon le graphique 2.1 bis du présent POS. Ainsi :

^ En secteur 1 :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition d’être réalisées à l’étage.
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur.
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible de l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques ou fonctionnelles.

^ En secteur 1a :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition d’être réalisées à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur.
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur.
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m accessible de l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UA1 sont interdites, et notamment :

- L’aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l’article R.443-7 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- L’implantation d’habitations légères de loisirs visée à l’article R.444-3 du Code de l’Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l’article R.443-4 du Code de l’Urbanisme.
- L’ouverture et l’exploitation de toute carrière.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

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

2 Assainissement

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

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade.
- Pour les nouveaux projets de constructions, la desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les antennes paraboliques sont implantées en toiture.
- Les appareils de climatisation sont autorisés en façade à la condition expresse d’être intégrés aux volumes bâtis et de ne pas être apparents.
- Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Toutefois, si la superficie ou la configuration d’un terrain est de nature à compromettre l’aspect ou l’économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.
- 2- Toutefois des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.
- 2- Au-delà de la bande de 15 m visée ci-dessus, ou de la bande construite, si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 m, les bâtiments peuvent :
 - a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite ;
 - b) soit être implantés de manière à ce que la distance complétée, horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
 - c) Soit être reconstruit sur emprise préexistante.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.
- 2- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

1- Dans la bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l’alignement par rapport aux voies (ou la limite qui s’y substitue), l’emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

2- Au-delà de la bande de 15 mètres, ou au-delà de la bande construite si l’immeuble fait moins de 15 mètres l’emprise au sol des constructions admises en application de l’article UA7 §2, ne doit pas dépasser la superficie du terrain situé au-delà de la construction ou de la bande de 15 mètres.

3- Une emprise au sol différente peut être admise pour la reconstruction des bâtiments existants.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

1.1 Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé et précis.

1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la façade jusqu’à l’égout des couvertures le plus haut y compris pour les parties en retrait de même orientation.

1.3 Au-dessus, seules peuvent être édifiées :

- les toitures et ouvrage techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s’inclinant sur l’égout des couvertures et incliné à 35% maximum au-dessus d’un plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètres au-dessus du faîtage.

2- Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de l’alignement opposé n’excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l’immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

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 sur une longueur n’excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d’intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d’inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.
Les présentes règles ne s’appliquent ni aux bâtiments publics, ni aux logements locatifs sociaux.

3- Hauteur absolue

- La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut en aucun cas dépasser 10,50 mètres, sauf les bâtiments publics et logements locatifs sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 12,60 mètres.
- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d’infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.
- Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture ramenée à l’horizontale.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie . Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles rondes "canal" sont interdites.

2.1.3. Débords avals de la couverture.

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » ou les cayroux peuvent être utilisés pour sa réalisation.

2.1.4. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l’emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s’harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs doit respecter une palette d’échantillons déposée en mairie.

- Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

2.2.2. Percements

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

2.2.3. Les climatiseurs ne doivent pas être apposés en façade sur rues, sauf intégration prévue à l’Art. UA 4 - 4.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d’un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l’enduit doit être choisie parmi celles de la palette

d’échantillon déposée en mairie et s’harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras par exemple, sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2 - Les normes exigées sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d’habitations : au minimum deux places de stationnement ou garage pour deux véhicules par logement.

En façade sur voie, il n’est pas admis plus de trois garages contigus par construction.

- Pour les immeubles comportant plus de 20 logements, deux places de stationnement par logement doivent être intégrées à l’immeuble.

Toutefois, dans le cas des constructions à usage de stationnement, ou dans le cas où le garage est situé en rez-de-chaussée d’immeuble, deux portes seulement sont admises par immeuble afin d’en assurer l’entrée et la sortie des véhicules.

- Pour les constructions à usage de commerce, bureau et service au minimum une place de stationnement ou garage par tranche de 40 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage d’hôtel, au minimum une place de stationnement ou de garage pour une chambre d’hôtel.

- Pour les constructions à usage de restaurants, au minimum une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l’évolution et le stationnement de l’ensemble des utilisateurs des établissements correspondants (personnel, usagers, livraison, ...).

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, ou à défaut le constructeur pourra :

- Soit aménager une aire de stationnement sur un autre terrain lui appartenant distant du premier de moins de 150 m.

- Soit verser une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3, R.332-17 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d’arbres d’essence adaptée au sol.
- 3- Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation des sols dans la bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l’alignement par rapport aux voies ou emprise publique (ou de la limite qui s’y substitue) ; la constructibilité découle de l’application des articles UA3 à UA13.

Toutefois, pour les constructions à édifier en application des dispositions de l’article UA7 §2, le coefficient d’occupation des sols est limité à 1 appliquée à la superficie de terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres.

ARTICLE UA15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II – CHAPITRE II – ZONE UB

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone centrale d’habitation dont les constructions en ordre continu ont été pour l’essentiel édifiées depuis une centaine d’années et où se mêlent des bâtisses servant de dépendances aux exploitations et d’abris aux matériels agricoles.

Elle comprend :

Un secteur UBa où les constructions peuvent ne pas être construites en ordre continu en raison de la trame foncière,

Un secteur UBb longeant le ruisseau de Torréilles à vocation d’espace vert de proximité urbaine, de détente, d’animation existante.

Ce secteur est à préserver et à mettre en valeur, seuls les aménagements paysagers, les services et les équipements publics liés à la vocation du secteur UBb et nécessaires à sa gestion, y sont autorisés.

La zone UB est concernée par le risque d’inondation (voir plan 2-1 bis).

Les prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants le Code de l’Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UB1 – TYPES D’OCCUPATIONS OU D’UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone notamment :

- habitations
- hôtels
- équipements collectifs
- commerce
- artisanat
- bureaux
- services
- aires et parcs de stationnement.
- dépendances d’exploitation agricole (remise d’engins, matériel...)

Ces constructions devront être édifiées en ordre continu à l’exception du secteur UBa où, en raison de la trame foncière, elles pourront être éventuellement implantées en ordre discontinu.

2- Les installations classées pour la protection de l’environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

3- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

4- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques.

5- Le maintien des locaux servant de dépendance aux exploitations et d’abris aux matériels agricoles.

6- En secteur UBb uniquement les services et les équipements publics liés à la vocation du secteur et nécessaires à sa gestion.

7- La zone UB est concernée par les risques d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans les secteurs 1, 2 et 2a, délimités sur le document graphique 2-1 bis du présent POS. Ainsi :

^ En secteur 1 :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition d’être réalisées à l’étage.
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur.
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

^ En secteur 2 :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum..
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum,

- Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

↳ En secteur 2a :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisées à la côte TN+1,20 m minimum.
 - Soit pour les habitations individuelles uniquement, que leurs planchers soient situés à la côte TN + 0,70 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 20% de la Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN 1,20 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 10 % de le Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 1,20 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UB1 sont interdites, et notamment :

- L’aménagement de terrains de camping et de caravaning visé à l’article R.443-7 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- L’implantation d’habitations légères de loisirs visée à l’article R.444-3 du Code de l’Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l’article R.443-4 du Code de l’Urbanisme.
- L’ouverture et l’exploitation de toute carrière.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

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

2 Assainissement

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

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade.
- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les antennes paraboliques seront implantées en toiture.
- Les appareils de climatisation sont autorisés en façade à la condition expresse d’être intégrés aux volumes bâtis et de ne pas être apparents.
- Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Toutefois, si la superficie ou la configuration d’un terrain est de nature à compromettre l’aspect ou l’économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

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

3- Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Dans le secteur UBa les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement pour tenir compte de la trame foncière existante, dans ce cas le recul par rapport à l'alignement doit au minimum être égal à 4 mètres. En tout état de cause, ce recul minimum est imposé par rapport à l'alignement de l'Avenue Maréchal JOFFRE.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre, sauf en secteur UBa où elles peuvent être implantées en ordre discontinu en raison de la trame foncière existante, dans ce cas, la distance de la construction par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à H/2 avec un minimum de 3 mètres

(H étant la hauteur de la construction dont la condition de mesure est définie à l'article UA10).

2- Au-delà de la bande de 15 m visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 m, les bâtiments peuvent :

- soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Soit être reconstruits sur emprise préexistante.
- Soit bénéficier de conditions différentes lors de travaux mesurés de construction, de rénovation ou de restauration.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment le plus proche d’un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée, sauf pour le secteur UBa situé au Nord du ruisseau de Torreilles où l’emprise ne doit en aucun cas dépasser 50% de la superficie de l’unité foncière.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

1.1 Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé et précis.

1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la façade jusqu’à l’égout des couvertures le plus haut y compris pour les parties en retrait de même orientation.

1.3 Au-dessus, seules peuvent être édifiées :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s’inclinant sur l’égout des couvertures à 35% maximum au-dessus d’un plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètres au-dessus du faîtage.

2- Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de l’alignement opposé n’excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l’immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

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 sur une longueur n’excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d’intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

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

Les présentes règles ne s’appliquent ni aux bâtiments publics, ni aux logements locatifs sociaux.

3- Hauteur absolue

- La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut en aucun cas dépasser 10,50 m, sauf les bâtiments publics et logements locatifs sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 12,60 mètres.

- Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d’infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.

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

- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentés

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture ramenée à l’horizontale.

- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures doivent être exécutées à l'aide de tuiles rondes de type "canal". Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Les tuiles plates et les plaques de type "Everite" non revêtues de tuiles rondes "canal" sont interdites.

2.1.3. Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile "canal" ou les cayrous peuvent être utilisés pour sa réalisation.

2.1.4. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs doit respecter une palette d'échantillons déposée en mairie.

- Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

2.2.2. Percements

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

2.2.3. Les climatiseurs ne devront pas être apposés en façade sur rues, sauf intégration prévue à l'Art UA4 – 4.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d'un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l'enduit doit être choisie parmi celles de la palette

d'échantillons en mairie et s'harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras par exemple, sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2 - Les normes exigées sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations : au minimum deux places de stationnement ou garage pour 2 véhicules par logement.
En façade sur voie, il n'est pas admis plus de trois garages en continu par construction.

- Pour les immeubles comportant plus de 20 logements, deux places de stationnement par logement doivent être intégrées à l'immeuble.
Toutefois, dans le cas des constructions à usage de stationnement, ou bien dans le cas où le garage est situé en rez-de-chaussée d'immeuble, deux portes seulement sont admises par immeuble afin d'en assurer l'entrée et la sortie des véhicules.

- Pour les constructions à usage de commerce, bureau et service au minimum une place de stationnement ou garage par tranche de 40 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage d'hôtel, au minimum une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel.

- Pour les constructions à usage de restaurants, au minimum une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement de l'ensemble des utilisateurs des établissements correspondants (personnel, usagers, livraison, ...).

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

- Où, à défaut, le constructeur pourra, auprès des autorités compétentes.

- Soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain lui appartenant distant du premier de moins de 150 mètres.

- Soit à verser une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3, R.332-17 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d’arbres d’essence adaptée au sol.
- 3- Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation des sols dans la bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l’alignement par rapport aux voies ou emprise publique (ou de la limite qui s’y substitue) ; il découle de l’application des articles UB3 à UB13. Toutefois, pour les constructions à édifier en application des dispositions de l’article UB7 §2, le coefficient d’occupation des sols est limité à 1, appliqué à la superficie de terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres.

En secteur UBa le COS est fixé à 1,50
En secteur UBb le COS est nul.

ARTICLE UB15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II – CHAPITRE III – ZONE UC

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone à vocation principale d’habitat construit en ordre discontinu, comprenant des petits immeubles collectifs, des constructions individuelles isolées ou en bandes.

Elle comprend :

Un secteur UCa où pourront être édifiées au maximum deux constructions d’habitations individuelles isolées ne comprenant qu’un seul logement,

Un secteur UCb le long du ruisseau de Torreilles avec emplacement réservé au profit de la commune, à vocation d’espace vert de proximité urbaine, de détente, à préserver et à mettre en valeur.

La zone UC est concernée par le risque d’inondation (voir plan 1-2 bis).

Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATIONS ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-

1 et R 441-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue à l’article R 442

et R 442-3 du Code de l’Urbanisme

ARTICLE UC1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1- Les constructions si elles sont compatibles avec le caractère de la zone notamment :

- habitations
- hôtels
- équipements collectifs
- commerces
- artisanat
- bureaux
- services
- les aires et parcs de stationnement
- les stations services d’hydrocarbure.

2- Les installations classées pour la protection de l’environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

3- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

4- Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques.

En secteur UCa uniquement deux constructions individuelles isolées ne comprenant qu’un seul logement chacune.

5- La zone UC est concernée par le risque d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans les secteurs 1, 2 et 2a délimités sur le document graphique 2-1 bis du présent POS. Ainsi :

^ En secteur 1 :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition d’être réalisées à l’étage.
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur.
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

^ En secteur 2 :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum.
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un

plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.

- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

▲ En secteur 2a :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 1,20 m minimum.
 - Soit pour les habitations individuelles uniquement, que leurs planchers soient situés à la côte TN + 0,70 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 20% de la Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 1,20 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 10 % de le Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 1,20 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UC1 sont interdites, et notamment :

- L’aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l’article R.443-7 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- L’implantation d’habitations légères de loisirs visée à l’article R.444-3 du Code de l’Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l’article R.443-4 du Code de l’Urbanisme.
- L’ouverture et l’exploitation de toute carrière.

En secteur UCa, pour préserver la perception de l’ancien moulin et favoriser sa mise valeur, les constructions sont interdites à moins de 50 mètres de l’ancien moulin identifié par une étoile au plan de zonage 2.1.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

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

2 Assainissement

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

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains.
- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les antennes paraboliques seront implantées en toiture.
- Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UCa où l’assiette des permis de construire de chaque construction devra avoir une superficie minimum de 1 500 m².

Dans les lotissements existants, la division de lots est interdite.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l’alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer et à 5 mètres minimum de l’alignement de l’Avenue Maréchal JOFFRE.

2- Toutefois, les implantations différentes peuvent être admises :

2.1. l’intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d’approbation du P.O.S. pour tenir compte des règles en vigueur expressément exprimées dans les règlements de ces lotissements.

2.2. Dans le cas de restauration ou aménagement de constructions existant antérieurement.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATIONS 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

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

Les piscines non couvertes pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

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

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises à l’intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d’approbation du présent P.O.S. pour tenir compte des règles en vigueur expressément exprimées dans les règlements de ces lotissements.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf pour la zone UC située au Nord du ruisseau de Torreilles où l’emprise au sol ne doit en aucun cas dépasser 50% de la superficie de l’unité foncière.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

1.1 Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé et précis.

1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la façade jusqu’à l’égout des couvertures le plus haut y compris pour les parties en retrait de même orientation.

1.3 Au-dessus, seules peuvent être édifiées :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s’inclinant sur l’égout des couvertures à 35% maximum au-dessus d’un plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

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 des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 8 mètres en zone UC et 7 mètres en secteur UCa.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- pour les constructions à édifier à l’intérieur des lotissements approuvés antérieurement pour tenir compte des règles en vigueur de hauteurs expressément exprimées dans les règlements de ces lotissements.
- pour les restaurations ou aménagements de bâtiments à usage d’habitations existant antérieurement et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée au § 1.1 ci-dessus ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- pour les équipements d’infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.
- En zone submersible, les niveaux des planchers bas des constructions devront être situés au minimum à 20 cm au-dessus de la côte d’inondation.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.
- Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture ramenée à l’horizontale.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente.
- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles rondes « canal » sont interdites.

2.1.3. Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » ou les cayroux peuvent être utilisés pour sa réalisation.

2.1.4. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l’emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s’harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs doit respecter une palette d’échantillons déposée en mairie.

- Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

2.2.2. Percements

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d’un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l’enduit doit être choisie parmi la palette détaillée déposée en mairie et s’harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », de type claustras par exemple sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2 - Les normes exigées sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d’habitations : au minimum deux places de stationnement ou garage pour 2 véhicules par logement.

En façade sur voie, il ne sera pas admis plus de trois garages contigus par construction.

- Pour les immeubles comportant plus de 20 logements, deux places de stationnement par logement doivent être intégrées à l’immeuble.

Toutefois, dans le cas des constructions à usage de stationnement, ou dans le cas où le garage est situé en rez-de-chaussée d’immeuble, deux portes seulement sont admises par immeuble afin d’en assurer l’entrée et la sortie des véhicules.

- Pour les constructions publiques à usage de foyers de personnes âgées au minimum une place par 140 m² de surface de plancher développée hors œuvre.

- Pour les constructions à usage de commerce, bureau et service au minimum une place de stationnement ou garage par tranche de 40 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : une place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage d’hôtel, au minimum une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d’hôtel.

- Pour les constructions à usage de restaurants, au minimum une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l’évolution et le stationnement de l’ensemble des utilisateurs des établissements correspondants (personnel, usagers, livraison, ...).

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

Toutefois, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à aménager deux places de stationnement sur un autre terrain lui appartenant distant du premier de moins de 150 m, soit à verser une participation.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d’arbres d’essence adaptée au sol.

3- Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à :

0,50 en zone UC

0,10 en secteur UCa avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. par construction.

le C.O.S. est nul en secteur UCb.

ARTICLE UC15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II – CHAPITRE IV – ZONE UD

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone destinée à recevoir des équipements publics, des établissements d’enseignement, des équipements sociaux et culturels, sportifs et administratifs...
La zone UD est concernée par les risques d’inondation (voir plan 1-2 bis).
Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

Rappel : Se rapporter au Titre I – Dispositions générales.

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions compatibles avec le caractère de la zone,
- 2- Les aires et parcs de stationnement,
- 3- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone,
- 4- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 5- Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 6- La zone UD est concernée par le risque d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans le secteur 2 délimité sur le document graphique 2-1 bis du présent POS.
Ainsi :
 - ↳ En secteur 2 :
 - Les habitations nouvelles sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisées à la cote TN + 0,70 m minimum..

- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles d’établissement recevant du public sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la côte TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UD1 sont interdites et notamment :

- L’aménagement de terrains de camping et de caravaning visé à l’article R.443-7 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l’article R.444-3 du Code de l’Urbanisme.
- L’ouverture et exploitation de toute carrière.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l’article R.443-4 du Code de l’Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile.

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 et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

- Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les antennes paraboliques seront implantées en toiture.

ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l’alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2$).

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

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

Les piscines non couvertes pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent ainsi que les ouvrages techniques tels que cheminées ventilation, éléments producteurs d'énergie etc...peuvent dépasser la hauteur absolue.

Hauteur relative

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

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et de matériaux et être compatibles avec l’économie de la construction, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.
- Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont autorisées.
- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures si elles sont à pentes doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie.

2.1.3. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l’emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d’un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l’enduit doit être choisie parmi celles de la palette d’échantillons déposée en mairie et s’harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », de type claustras par exemple, sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins générés par les activités et les équipements publics.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il n’est pas fixé de C.O.S. pour les constructions compatibles avec celles indiquées dans le caractère de la zone.

Toutefois les habitations et leurs annexes autorisées à l’article UD1 §3 ne pourront en aucun cas par unité dépasser 150 m² de S.H.O.N.

ARTICLE UD15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II – CHAPITRE V – ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités économiques, industrielles et artisanales 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 soumise en partie à des risques de débordement de l'Agly.

La zone UE est concernée par le risque d'inondation (voir plan 2-1 bis)

Des prescriptions particulières s'y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol définies ci-après :

1. Les constructions dont la destination est compatible avec le caractère de la zone,
2. Les hôtels et restaurants,
3. Les constructions d'habitations destinées aux personnes dont le logement permanent est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations à raison d'un logement par lot y compris lorsqu'une même entreprise acquiert plusieurs lots jointifs,
4. Les lotissements,
5. Les garages pour stationnement des véhicules – ateliers – entrepôts – les stations services, etc.,
6. L'agrandissement des constructions existantes dans le but d'améliorer notamment leur confort sanitaire, la fonctionnalité des activités ou l'esthétique d'ensemble,
7. Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

8- Dans une bande de 150 mètres comptés à partir du haut des berges de l’Agly, seules seront admises les extensions de l’existant très limitées et liées à la nécessité d’une mise aux normes clairement identifiée.

9- La zone UE est concernée par le risque d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans le secteur 2 délimité sur le document graphique 2-1 bis du présent POS. Ainsi :

↳ En secteur 2 :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés à la cote TN + 0,70 m minimum..
- Les constructions nouvelles à usage d’activité commerciale ou artisanale sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la cote TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la cote TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 10 % de la Surface Hors Œuvre Nette totale, avec un minimum de 25 m².
- Les constructions nouvelles d’Etablissement Recevant du Public sont admises, à condition :
 - Soit que leurs planchers soient réalisés à la cote TN + 0,70 m minimum,
 - Soit, en cas de réhabilitation de bâti existant, que leurs planchers soient réalisés à la cote TN + 0,20 m minimum, et qu’elles disposent d’un plancher refuge à l’étage, accessible par l’intérieur. Ce refuge doit représenter au moins 0,5 m² de surface par effectif reçu.
- Toutefois, en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination, ces règles peuvent être adaptées pour tenir compte des difficultés techniques et fonctionnelles.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UE1 sont interdites ainsi que toute construction nouvelle dans une bande de 150 mètres comptés à partir du haut des berges de l’Agly.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile. Il ne sera toléré qu’une seule entrée ou sortie par unité foncière bordant la RD n°11 Avenue M^{al} JOFFRE.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

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

2 Assainissement

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

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains ou à défaut apposés en façade.

- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif.

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

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones artisanales ou les lotissements existants, la division de lots est interdite.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer,

- 10 mètres de l'emprise de la RD n°11 Avenue Maréchal JOFFRE.

2- Des distances moindres sont autorisées :

- au droit de certaines voies portant mention sur le plan de zonage de règles architecturales imposant l'implantation de la façade de la construction.

- dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date d’approbation du présent P.O.S. et toujours en vigueur, afin de tenir compte de leur réglementation.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATIONS 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

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

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

Toutefois des implantations différentes pourront être admises à l’intérieur de lotissement approuvées antérieurement à la date d’approbation du présent P.O.S. et toujours en vigueur, afin de tenir compte de leur réglementation.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises à l’intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d’approbation du présent P.O.S. pour tenir compte des règles en vigueur expressément exprimées dans les règlements de ces lotissements.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l’unité foncière.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

1.1 Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé et précis.

1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la façade jusqu’à l’égout des couvertures le plus haut y compris pour les parties en retrait de même orientation.

1.3 Au-dessus, seules peuvent être édifiées :

- les toitures et ouvrage techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s’inclinant sur l’égout des couvertures à 35% maximum au-dessus d’un plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

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 des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9,50 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- pour les constructions à édifier à l’intérieur des lotissements approuvés antérieurement pour tenir compte des règles de hauteur en vigueur expressément exprimées dans les règlements de ces lotissements.
- pour les restaurations ou aménagements de bâtiments à usage d’habitations existant antérieurement et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée au § 1.1 ci-dessus ; la hauteur au faîtage initial ne doit alors en aucune manière être dépassée.
- pour les équipements d’infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.
- Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont autorisées.

- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures si elles sont à pentes doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Toutefois, les plaques de type « Everite » rouges sont autorisées.

2.1.3. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l’emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s’harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs doit respecter une palette d’échantillons déposée en mairie.

- Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d'un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l'enduit doit être choisie parmi celles de la palette d'échantillons déposée en mairie et s'harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », de type claustras par exemple sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

Paysagement de la zone

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

Tout permis de construire sur les unités foncières bordant cette avenue devra être accompagnée d'un projet décrivant le traitement paysager de cet espace (muret, clôtures, plantations, etc...).

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2- Les normes exigées sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation au minimum deux places de stationnement ou de garage pour 2 véhicules par logement

- pour les constructions à usage de bureaux et services au minimum une place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes 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 UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

2- Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales réalisées à l'extérieur des clôtures.

3- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à 0,50.

ARTICLE UE15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II – CHAPITRE VI – ZONE UF

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone déjà urbanisée située quartier de la plage. Elle recouvre le Village Marin Catalan, le Village des Sables (dit opération Merlin) construit dans les années 70 et Les patios de Torreilles.

Elle comprend un secteur UFa destiné à recevoir en cas de besoin des garages et des aires de stationnement couvertes pour combler le déficit enregistré sur la zone UF.

La zone UF est concernée par le risque d’inondation (voir plan 1-2 bis)
Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que le maintien et l’entretien des constructions existantes ainsi que les constructions conformes au permis de construire.

- Sur l’emprise du village marin catalan une restructuration du projet actuel en vue d’améliorer son esthétique et sa fonctionnalité peut être autorisée dans le respect de la densité résultant du permis de construire.
- Sur le village des Sables un agrandissement de 12 m² de S.H.O.N. est admis par construction autorisée par le permis de construire initial.

En secteur UFa les garages et les aires de stationnement couvertes en rez-de-chaussée uniquement. Sur l’ensemble de la zone UF et du secteur UFa, sont admis les ouvrages et les équipements publics d’infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article UF1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile.

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

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

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.

Réseau divers

- Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les antennes paraboliques seront implantées en toiture.

ARTICLE UF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions doivent respecter l’emprise du bâti existant qui ont pu être autorisées par permis de construire antérieur à la date d’approbation du présent P.O.S.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions doivent respecter l’emprise du bâti existant qui ont pu être autorisées par permis de construire antérieur à la date d’approbation du présent P.O.S.

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

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

ARTICLE UF8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des constructions doivent respecter l’emprise du bâti existant qui ont pu être autorisées par permis de construire antérieur à la date d’approbation du présent P.O.S.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet et non réglementée.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR

Conditions de mesure :

1.1 Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé et précis.

1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu’à l’égout du toit ou l’acrotère à l’exception des équipements d’infrastructure lorsque leurs caractéristiques l’imposent ainsi que les ouvrages techniques tels que cheminées ventilation, éléments producteurs d’énergie etc...

Hauteur relative

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

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,5 m en cas de construction de deux niveaux sur rez-de-chaussée,
- 7,5 m en cas de construction de un niveau sur rez-de-chaussée,
- 3,5 m en cas de construction en rez-de-chaussée, et en secteur UFa,

Sur l’emprise du village marin catalan, la hauteur des constructions ne pourra en aucun cas excéder celle des constructions existantes.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR

En cas de restructuration de reconstruction, les constructions doivent demeurer conformes à celles existantes, ou à celles autorisées par permis de construire, antérieurement à la date d’approbation du présent P.O.S.

Toutefois en cas de restructuration du village marin catalan en vue d’améliorer son esthétique et sa fonctionnalité les principes ci-après devront être respectés.

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.

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

- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie de la toiture ramenée à l’horizontale.

- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l'autorité compétente sur présentation d'un plan d'élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l'harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures doivent être exécutées à l'aide de tuiles rondes de type "canal". Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Les tuiles plates et les plaques de type "Everite" non revêtues de tuiles rondes "canal" sont interdites.

2.1.3. Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » ou les cayroux peuvent être utilisés pour sa réalisation.

2.1.4. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra respecter une palette d'échantillons déposée en mairie.

- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

2.2.2. Percements

La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d'un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l'enduit doit être choisie parmi celles de la palette

d'échantillons déposée en mairie et s'harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », de type claustras par exemple, sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2 - Les normes exigées sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations : au minimum une place de stationnement ou garage par logement,
En façade sur voie, il ne sera pas admis plus de trois garages en continu par construction.

- A l'exception du secteur UFa et pour les immeubles comportant plus de 20 logements, une place de stationnement par logement doit être intégrée à l'immeuble. les alignements de garages en rez-de-chaussée d'immeuble sont interdits, deux portes seulement seront admises par l'immeuble afin d'assurer la sortie et l'entrée des véhicules.

- Pour les constructions à usage de commerce, bureaux et services, une place de stationnement au minimum ou garage par tranche de 40 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m² : une place de stationnement ou de garage par tranche de 25 m² de S.H.O.N. de construction.

- Pour les constructions à usage d'hôtel, au minimum une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel.

- Pour les constructions à usage de restaurants, au minimum une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement de l'ensemble des utilisateurs des établissements correspondants (personnel, usagers, livraison, ...).

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

Toutefois, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur, à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain lui appartenant distant du premier de moins de 150 mètres.

ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d’arbres d’essence adaptée au sol.
- 3- Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m² doivent être plantés à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le COS admis dans la zone ne peut en aucun cas dépasser celui construit et/ou autorisé par permis de construire antérieurement à la date d’approbation du présent P.O.S.
Les S.H.O.N. autorisées ou déjà réalisées dans la zone sont :

- 33.000 m² pour le village des sables,
- 21.319 m² pour le village marin catalan,
- 6.424 m² pour les patios de Torreilles,
soit un total de 60 743 m².

En secteur UFa, les possibilités maximales d’occupation des sols résultent de l’application des dispositions des articles UF3 à UF13.

ARTICLE UF15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II – CHAPITRE VII – ZONE UPm

Caractère de la zone

Il s’agit d’une 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.

Les constructions devront être implantées à l’intérieur de la zone autorisée (plan de zonage n°2.3) et suivant les règles édictées ci-après. De plus, elles devront respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque d’inondation .

La zone UPm est soumise aux risques d’inondations (voir plan 1-2 bis).
Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UPm1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone et notamment celles ci-après, à condition qu’elles respectent les dispositions du plan de masse de la zone et les règles des articles UPm3 à UPm14 inclus.

- constructions d’habitations et d’hôtels, à condition que leur plancher habitable soit situé au-dessus de la côte altimétrique. 3,20 mètres N.G.F.
- restaurants
- commerces
- boutiques et ateliers de fabrication d’artisanat d’art
- bureaux
- services et administrations
- équipements publics, et socioculturels notamment
- aires et parcs de stationnement – espaces verts

Pour les autres affectations (hors habitations et hôtels) la cote des planchers bas doit être supérieure à l’altitude 2,70 mètres N.G.F, avec un niveau refuge à la cote 3,20 mètres N.G.F.

Les remblaiements sont autorisés jusqu’à la cote 2,50 m N.G.F à condition que les eaux pluviales puissent s’évacuer par des fossés prévus à cet effet et en aucun cas n’aggravent les risques d’inondation sur les propriétés voisines.

ARTICLE UPm2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article Upm1 sont interdites, et notamment :

- L’aménagement de terrains de camping et de caravaning visé à l’article R.443-7 et suivants du Code de l’Urbanisme.
- L’implantation d’habitations légères de loisirs visée à l’article R.444-3 du Code de l’Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l’article R.443-4 du Code de l’Urbanisme.
- L’ouverture et l’exploitation de toute carrière.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UPm3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UPm4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

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

2 Assainissement

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

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains.
- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les paraboles et antennes seront impérativement placées en toiture.
- Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ARTICLE UPm5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Toutefois, si la superficie ou la configuration d’un terrain est de nature à compromettre l’aspect ou l’économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UPm6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l’intérieur des zones ad aedificandum délimitées sur le plan de zonage n°2.3.

ARTICLE UPm7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l’intérieur des zones ad aedificandum délimitées sur le plan de zonage n°2.3.

Par rapport aux limites de la zone UPm les constructions devront être implantées à une distance $L = H/2$ (H étant la hauteur de la construction telle que définie à l’article UPm 10) avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UPm8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à l’intérieur des zones ad aedificandum délimitées sur le plan de zonage n°2.3.

ARTICLE UPm9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise des constructions sera localisée à l’intérieur des zones ad-aedificandum délimitées sur le plan de zonage n°2 – 3.

ARTICLE UPm10 – HAUTEUR

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la côte altimétrique 2 mètres 50 NGF jusqu’à l’égout du toit.

Hauteur absolue

- La hauteur des constructions en rez-de-chaussée est de 5 mètres au maximum
- La hauteur des constructions de un étage sur rez-de-chaussée est de 7,50 mètres au maximum
- La hauteur des constructions à 2 étages, autorisées au sud du boulevard de la Plage, est de 10 mètres maximum

Planchers habitables : les planchers habitables devront être situés au minimum à la côte altimétrique 3,20 mètres NGF. Les autres planchers à la cote altimétrique 2,70 mètres NGF minimum, avec un niveau refuge à la côte 3,20 mètres NGF.

ARTICLE UPm11 – ASPECT EXTERIEUR

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.
- Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas à ces derniers.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées ou à 4 pentes.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente.
- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles rondes »canal » sont interdites.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.3. Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.

2.1.4. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, 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 à condition de s’harmoniser avec le style régional.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s’harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs doit respecter une palette d’échantillons déposée en mairie.

2.2.2. Percements

- A l’exception des ouvertures, des devantures, des commerces, bureaux ou services situées en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

3- Clôtures

Les clôtures sont interdites devant les constructions au droit des voies de desserte et des emprises publiques ainsi qu’entre les constructions et les espaces communs.

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 mètre 70 afin de permettre une perméabilité totale supérieure à 80%.

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

ARTICLE UPm12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2- Les normes exigées sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d’habitation au minimum deux places de stationnement par logement,

- Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, au minimum une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.,

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

- Pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant,

- Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes 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.

Toutefois, les autorités compétentes peuvent autoriser les constructeurs :

- Soit à aménager deux aires de stationnement sur un autre terrain lui appartenant distant du premier de moins de 150 mètres.
- Soit à verser une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3, R.332-17 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE UPm13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités, aménagés et plantés. Les espaces publics ou communs feront l’objet d’un descriptif des travaux d’aménagement paysager, qui sera joint au dossier de demande de permis de construire des constructions situées au droit de ces espaces.

Les parcs de stationnement d’une superficie égale ou supérieure à 500 m² devront être plantés à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPm14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de COS. Les droits de construire découlent de l’application des règles des articles UPm3 à UPm13. Sur le plan de masse n°2.3, les droits de construire sont répartis en trois endroits :

- au nord du boulevard de la Plage au droit de l’ER 35, la S.H.O.N. maximum autorisée est de 3 530 m²
- au sud du boulevard de la Plage, la S.H.O.N. maximum autorisée est de 3 600 m².
Soit au total une S.H.O.N. autorisée de 7 130 m² avec un COS moyen réparti sur l’ensemble de la zone UPm de 0,18.
- au sud de la zone UPm la S.H.O.N. maximum autorisée en agrandissement du bâti existant est de 500 m²

ARTICLE UPm15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles

TITRE III – CHAPITRE I – ZONE 1NA

Caractère de la zone

Il s’agit d’une zone dite d’urbanisation future où les occupations et utilisations du sol pourront être admises sous conditions notamment financières en raison de l’insuffisance d’équipement. De plus, toute demande d’occupation ou d’utilisation du sol devra être accompagnée d’une étude démontrant les conditions d’insertion du projet dans son environnement (fonctionnalité, architecture, paysage) afin d’assurer en particulier à terme la cohérence fonctionnelle et les relations des opérations les unes par rapport aux autres sur l’ensemble du secteur concerné.

Elle est répartie en quatre secteurs et un sous-secteur :

- Un secteur 1NAa situé en périphérie Nord du village avec un sous-secteur 1NAa₁ à l’entrée du quartier de la Plage destiné à recevoir des constructions d’habitation individuelles isolées ou mitoyennes lesquelles pourront être autorisées qu’après réalisation des équipements nécessaires à la desserte des futures habitations. En secteur 1NAa, le C.O.S est de 0,35.

- Le sous-secteur 1NAa₁ de densité plus faible situé au quartier de la Plage est destiné à recevoir de l’habitat principalement, pour une clientèle de vacanciers et de courts séjours en constructions isolées ou mitoyennes. Ce sous-secteur 1NAa₁ est soumis à des contraintes hydrauliques et de caractéristiques de terrain en raison du parcellaire existant en particulier pour les lotissements et les groupes d’habitation afin d’inciter à des projets cohérents.

- Un secteur 1NAb situé à l’entrée Ouest du village destiné à recevoir des constructions d’habitation individuelles isolées ou mitoyennes lesquelles pourront être autorisées qu’après réalisation des équipements nécessaires à la desserte des futures habitations. En secteur 1NAb, le C.O.S est de 0,35.

-

- Un secteur 1NAc au quartier de la plage déjà occupé en grande partie par des campings-caravaning destiné à satisfaire une demande touristique qui s’exprime en particulier en saison estivale.

- Un secteur 1NAd réservé à des implantations d’activités artisanales, industrielle, commerciale ou tertiaire, publiques ou privées, sans hébergement, lesquelles ne peuvent plus être accueillies comme dans le précédent P.O.S. au Nord Ouest du village en raison de l’impossibilité d’agrandissement de la zone UE liée aux risques de débordement de l’Agly. En secteur 1NAd, le COS est de 0,35.

La zone 1NA est concernée par le risque d’inondation (voir plans de zonage réglementaire - planches 1 et 2 du PPRNP). Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 1NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations ci-après :

1. En secteur 1NAa

A condition d’être desservies par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux d’eau et d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1. Les constructions à usage d’habitations individuelles isolées ou en bande et leurs annexes,
- 1.2. Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques,
- 1.3. Les lotissements et les groupes d’habitations.
- 1.4. Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés,
- 1.5. Les aires et les parcs de stationnement,

- Le secteur 1 NA est concerné par le risque d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans les secteurs IIb et IIc délimités sur le document graphique 2-1 bis du présent POS, conformément au PPR. Ainsi :

- ⋈ Les constructions et installations admises doivent être implantées à 25 m minimum du haut des berges du Bourdigou et à un minimum de 5 m (à adapter en fonction de l’existant) du haut des berges du ruisseau de Torreilles

Le secteur 1NAa est concerné par des risques d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans le secteur IIc délimité sur la carte du zonage réglementaire (planche 1) du PPR. Ainsi :

- ⋈ Les constructions et installations admises doivent être implantées à 5 m minimum du haut des berges du ruisseau de Torreilles.

▲ En secteur IIc :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés au dessus de la côte de référence (CF. PPR)
- Pour tenir compte des difficultés liées à l’accessibilité, les surfaces de planchers nécessaires à l’accueil du public et à l’activité commerciale à l’exclusion de ceux liés à l’hébergement, peuvent être abaissées à 0,20 m au dessus du TN dans les zones où la hauteur de submersion est inférieure à 0,50 mètre, et abaissées à 0,70 m dans les autres zones d’aléa.
- Sous réserve de l’accord du gestionnaire de la servitude PPR et pour tenir compte des difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers des activités peuvent être adaptées à l’existant en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination.
- Dans les cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d’un plancher est subordonnée à la création d’un refuge habitable pendant plusieurs heures au-dessus de la cote de référence, accessible de l’intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l’extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s’il n’existe pas ou est insuffisant. Sa superficie doit être d’au moins à 15 m² dans le cas des constructions à usage d’habitation, et de 0,50 m² par personne (selon la capacité de l’établissement) avec un minimum de 10 % de la SHON globale de la construction dans le cas des établissements recevant du public ou des activités.
- Dans le cas de vérandas d’une superficie limitée ou d’extension mesurée d’une pièce existante d’une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l’existant. Dans ce dernier cas, cette extension ne pourra dépasser 30% de la superficie de la pièce à laquelle elle se rattache.
- En ce qui concerne les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement et de déchargement ainsi que les locaux indispensables pour assurer l’accès aux bâtiments à usage d’activité, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

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

2. En sous-secteur INAa₁

2.1. Les constructions d’habitations individuelles isolées ou mitoyennes, destinées principalement à une clientèle de vacanciers et de courts séjours, lesquelles ne peuvent être autorisées qu’après réalisation des équipements nécessaires à la desserte des futures habitations.

2.2. Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques,

2.3. Les lotissements et les groupes d’habitations.

2.4. Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés,

2.5. Les aires et les parcs de stationnement.

Le sous-secteur 1NAa₁ est concerné par les risques d’inondation (secteur Iif du PPR). Les parties habitables doivent être situées à l’étage. Les planchers à usage d’activités doivent être réalisés à 3,20 m NGF ou au moins 2,70 m NGF avec refuge au-dessus de 3,20 m NGF.

3. En secteur 1NAb

A condition d’être desservie par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux d’eau et d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 3.1. Les constructions à usage d’habitations individuelles isolées ou en bande et leurs annexes,
- 3.2. Les piscines, leurs plages et leurs locaux techniques.
- 3.3. Les lotissements ou groupes d’habitations.
- 3.4. Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés,
- 3.5. Les aires et les parcs de stationnement,

Le secteur 1NAb est concerné par des risques d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans le secteur Iic délimité sur la carte du zonage réglementaire (planche 1) du présent PPR. Ainsi :

- ✦ Les constructions et installations admises doivent être implantées à 5 m minimum du haut des berges du ruisseau de Torreilles.

✦ En secteur Iic :

- Les habitations nouvelles sont admises, à condition que leurs planchers soient réalisés au dessus de la côte de référence (Cf. PPR).
- Pour tenir compte des difficultés liées à l’accessibilité, les surfaces de planchers nécessaires à l’accueil du public et à l’activité commerciale à l’exclusion de ceux liés à l’hébergement, peuvent être abaissées à 0,20 m au dessus du TN dans les zones où la hauteur de submersion est inférieure à 0,50 mètre, et abaissées à 0,70 m dans les autres zones d’aléa.
- Sous réserve de l’accord du gestionnaire de la servitude PPR et pour tenir compte des difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers des activités peuvent être adaptées à l’existant en cas de réhabilitation, d’extension, de reconstruction partielle et de changement de destination.
- Dans les cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d’un plancher est subordonnée à la création d’un refuge habitable pendant plusieurs heures au-dessus de la cote de référence, accessible de l’intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l’extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s’il n’existe pas ou

est insuffisant. Sa superficie doit être d’au moins à 15 m² dans le cas des constructions à usage d’habitation, et de 0,50 m² par personne (selon la capacité de l’établissement) avec un minimum de 10 % de la SHON globale de la construction dans le cas des établissements recevant du public ou des activités.

- Dans le cas de vérandas d’une superficie limitée ou d’extension mesurée d’une pièce existante d’une habitation, le niveau de plancher pourra être adapté à celui de l’existant. Dans ce dernier cas, cette extension ne pourra dépasser 30% de la superficie de la pièce à laquelle elle se rattache.
- En ce qui concerne les garages, les annexes non habitables, les lieux de chargement et de déchargement ainsi que les locaux indispensables pour assurer l’accès aux bâtiments à usage d’activité, les planchers peuvent être placés en dessous de la cote de référence mais ils doivent être situés dans tous les cas au minimum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

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

4. En secteur 1NAc

4.1 Les extensions ou ré-aménagements de terrains de camping et de caravanage prévus aux articles R. 443-7 et R. 443-8 du Code de l’Urbanisme, sans augmentation des capacités d’accueil approuvées et définies par les arrêtés de classement en vigueur, et à condition de s’accompagner de la réalisation d’ouvrages pouvant servir de refuge en cas d’inondation.

4.2. 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.

4.3 Les aires de stationnement ouvertes au public visées à l’article R.442-2-b du Code de l’Urbanisme, à l’exclusion de tout gardiennage de caravanes.

4.4 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées à l’article R.442-2-a du Code de l’Urbanisme.

4.5 Les installations et les ouvrages techniques d’infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

5. En secteur 1NAd

Le secteur 1NAd du POS correspond au sous secteur IId du PPR. A ce titre, il correspond à une zone située à l’extrémité sud du village et entourée par la Madraguère et l’Agouille dels Cirreres. Du fait de cette situation, ce site ne peut comporter de bâtiments à vocation d’hébergement, il est dédié uniquement à l’activité artisanale, industrielle, commerciale ou tertiaire.

A condition d’être desservies par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux publics d’eau potable, d’assainissement des eaux usées et eaux pluviales, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

5.1. Les constructions dont la destination est compatible avec le caractère de la zone. Celles-ci devront être implantées à 25 mètres minimum du haut des berges des ruisseaux qui bordent le secteur 1NAd,

5.2. Les restaurants,

5.3. Les lotissements à usage d’activités

5.4. Les garages pour stationnement des véhicules – ateliers – entrepôts – les stations services, etc...

5.5. L’agrandissement des constructions existantes dans le but d’améliorer notamment leur confort sanitaire, la fonctionnalité des activités ou l’esthétique d’ensemble.

5.6. Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

5.7. Ce secteur comprend deux emplacements réservés dont un, le n°24, est destiné à être paysager et ouvert au public.

Le secteur 1 NAd est concerné par le risque d’inondation. Les prescriptions suivantes sont imposées dans le secteur 1 délimité sur le document graphique 1.2bis du présent POS. Ainsi :

▲ Les constructions et installations admises doivent être implantées à 25 m minimum du haut des berges des cours d’eau qui bordent le secteur 1 NAd.

▲ En secteur IId :

- Les planchers habitables doivent être situés à l’étage
- Les planchers destinés à l’activité au dessus de la côte 5,00 m NGF ou au minimum 4,60 m NGF avec un espace refuge situé à 5,00 m NGF.
- Les bureaux et locaux techniques (chaufferie, transformateurs, machineries, etc...) doivent être implantés au dessus de la côte de référence.

ARTICLE 1NA2 – Politique en faveur du logement locatif social

Dans le secteur 1NAb délimité sur les documents graphiques du règlement, tout projet entrant dans le champ d'application du permis de construire (ou permis d'aménager) comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 20% de la surface hors oeuvre nette destinée à l'habitation ; cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable. Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface hors oeuvre nette d'habitation est inférieure à 200 m². Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

En cas de division d'un terrain, l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement social s'applique globalement audit terrain.

Les S.H.O.N. d'habitation prises en compte pour déterminer l'obligation imposée dans le présent chapitre n'incluent pas les surfaces complémentaires réalisées, le cas échéant, en application des dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme. De même, ces surfaces complémentaires ne peuvent être prises en compte dans les surfaces de logement social résultant de l'obligation imposée dans le présent chapitre.

ARTICLE 1NA3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans chacun des quatre secteurs de la zone 1NA à savoir : 1NAa, 1NAb, 1NAc, 1NAd, et du sous-secteur 1NAa₁, toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 1NA1 sont interdites notamment en secteur 1NAc, les habitations légères de loisirs (HLL), ainsi que les garages collectifs permanents de caravanes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA4 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent par leur destination aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Les voies en impasses doivent à leur extrémité être dimensionnées de telle sorte qu'un véhicule puisse faire aisément demi-tour. Elles devront de plus être prolongées depuis leur extrémité jusqu'à des voies ou emprises publiques par des cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimum de 2 mètres 50.

En sous-secteur 1NAa₁ les accès directs aux constructions à partir du boulevard de la Plage sont interdits.

ARTICLE 1NA5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

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

2 Assainissement

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

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains.

- Pour les nouveaux projets de constructions, desserte en télévision doit être de préférence prévue en réseau collectif. Les antennes et paraboles doivent être placées en toiture.

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

ARTICLE 1NA6 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Par unité de construction, les parcelles servant d’assiette au permis de construire devront avoir une contenance minimum de :

- Secteurs 1NAa et 1NAb : Il n’est pas prévu de taille minimum des terrains. Toutefois, dans tous les cas, les projets devront utiliser 70 % de la Shon autorisée. Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux logements sociaux.
- Sous secteur 1NAa1 : Il n’est pas prévu de taille minimum des terrains.
- Non réglementé en secteur 1NAc et en secteur 1NAd.

ARTICLE 1NA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance minimale de tout point d'une construction à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est de :

- En secteur 1NAa, 10 m de l'emprise de la RD 11 et RD 11^E et 5 m de toutes les autres voies ou emprises publiques. Des dispositions particulières pour les logements sociaux seront acceptées.
Les piscines non couvertes pourront être implantées à 2 mètres de l'alignement.
- En sous-secteur 1NAa₁, 5 m de toutes les voies ou emprises publiques
- En secteur 1NAb, 10 m de l'emprise de la RD 31 et du chemin communal du Mas Faivre, 5 m des autres voies ou emprises publiques. Des dispositions particulières pour les logements sociaux seront acceptées.
Les piscines non couvertes pourront être implantées à 2 mètres de l'alignement.
- En secteur 1NAc, 5 m de toutes les voies ou emprises publiques.
- En secteur 1NAd, 15 m de l'emprise de la RD 11 et 5 m de toutes les autres voies ou emprises publiques ».

ARTICLE 1NA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance minimale de tout point d'une construction à la limite séparative est de :

- 5 mètres en secteur 1NAc et 1NAd
- En secteurs 1NAa, sous-secteur 1NAa₁ et secteur 1NAb les constructions peuvent être implantées en limite de propriété ou à une distance en aucun cas inférieure à 4 mètres, sauf en cas de liaison architecturale par un porche couvert reliant la construction à celle édifiée sur la limite séparative ou jouxtant cette dernière.

Des dispositions particulières pour les logements sociaux seront acceptées.

Les piscines non couvertes pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives. »

ARTICLE 1NA9 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, sauf en cas de liaison architecturale en bâti traditionnel, la distance séparant les constructions doit être au minimum égale à :

- 4 mètres en 1NAa-1NAa₁, 1NAb et 1NAc
- 5 mètres en 1NAd.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les logements à caractère social. »

ARTICLE 1NA10 – EMPRISE AU SOL

« L’emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain d’assiette de la construction en 1NAa, située dans le secteur IIb du PPR, à 20% dans les secteurs IIc du PPR, à 20 % en secteur 1NAb située dans le secteur IIc du PPR, à 20 % en secteur 1NAd située dans le secteur IId du PPR. L’emprise au sol dans le sous-secteur 1 NAA₁ est limitée à 20 % situé dans le secteur IIIf du PPR. Les emprises des piscines, de leurs plages et de leurs locaux techniques ne sont pas comptées dans l’emprise au sol, tout comme les débords de toiture.

Non réglementé sur le secteur 1NAc situé dans le secteur I du PPR.

En 1NAc, 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. »

ARTICLE 1NA11 – HAUTEUR

Conditions de mesure

1.1 Le terrain naturel avant travaux doit être obligatoirement défini par un plan altimétrique détaillé et précis.

1.2 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la façade jusqu’à l’égout des couvertures le plus haut y compris pour les parties en retrait de même orientation.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut en aucun cas dépasser :

- 7 mètres 50 sur les secteurs 1NAa, 1NAb, 1NAc, et en sous-secteurs 1NAA₁
- 9 mètres en secteur 1NAd

ARTICLE 1NA12 – ASPECT EXTERIEUR

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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.

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

- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées

dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics, ni aux logements sociaux.

2- Dispositions particulières

2.1. Les couvertures

2.1.1. Pentes

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture ramenée à l’horizontale, sauf en secteur 1NAa1 où elles sont permises sur la totalité de la superficie de la toiture.
- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 35% de pente, sauf en secteur 1NAa1.
- Des dispositions autres peuvent être autorisées par l’autorité compétente sur présentation d’un plan d’élévation et de vues en perspective du projet faisant apparaître l’harmonie de la composition et son intégration au site.

2.1.2. Toitures

Les toitures, si elles sont à pentes, doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles rondes "canal" sont interdites.

Les toitures « terrasses », lorsqu’elles sont autorisées, doivent être masquées par des acrotères couronnant la périphérie totale du bâtiment. Les couleurs des toitures terrasses doivent être privilégiées dans les tonalités foncées de gris, gris/bleu ou gris/vert.

En secteur 1NAd, des dispositions autres peuvent être autorisées compte tenu de la destination de la zone.

2.1.3. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l’emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s’harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra respecter une palette d’échantillons déposée en mairie.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, de façon à permettre une perméabilité supérieure à 80%. La hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d’un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l’enduit doit être choisie parmi celles de la palette d’échantillons déposée en mairie et s’harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE 1NA13 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

2- Les normes exigées sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d’habitation au minimum deux places de stationnement ou de garage pour 2 véhicules par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et services au minimum une place de stationnement ou de garage par tranche de 40 m² de S.H.O.N. de construction.
- Pour les constructions à usage d’hôtel au minimum une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d’hôtel.
- Pour les constructions à usage de restaurant : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes 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 1NA14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
- 2- Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales réalisées à l'extérieur des clôtures.
- 3- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- 4- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, 10% environ de l'assiette foncière doivent être aménagées en espace vert commun, en mail ou aire de jeux et être situés de préférence en partie centrale ou en accompagnement des voiries, sauf pour les logements à caractère social.
- 5- En zone 1NAb, il n'y aura pas d'espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

« Le COS est fixé à :

- 0.35 en secteur 1NAa avec l'obligation d'utiliser au minimum 70 % de la S.H.O.N. attribuée.
- Il n'est pas fixé de COS dans le sous-secteur 1NAa1
- 0.35 en secteur 1NAb avec l'obligation d'utiliser au minimum 70 % de la S.H.O.N. attribuée.
- Il n'est pas fixé de COS dans le sous-secteur 1NAc
- 0.35 en secteur 1NAd

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

ARTICLE 1NA16 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III – CHAPITRE II – ZONE 2NA

Caractère de la zone

Cette zone est réservée à la réalisation de jardins familiaux au profit des résidents de la commune et plus particulièrement des résidents du village situés à proximité. Elle comprend un secteur 2NAa destiné à la réalisation de garages pour matériel et automobiles et dont la présence fait défaut dans le village.

L’ensemble de la zone 2 NA et du secteur 2NAa est exposé à des risques d’inondations (voir plan 2.1bis)

Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 2NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations des sols ci-après :

- 1- En zone 2NA : les jardins familiaux avec abris de rangement de matériel à raison d’un abri maximum par lot de jardin suivant les prescriptions d’un cahier des charges qui sera établi par la commune et déposé en mairie. Avant tout morcellement, un plan d’ensemble des aménagements sera établi et approuvé par la commune. Le cahier des charges fixera la dimension des lots de jardin, les conditions de desserte (eau, voirie), le type de clôture et d’abri de jardin. Un sanitaire commun sera réalisé à l’intérieur de la zone 2NA ; il devra être raccordé au réseau public d’assainissement. la réalisation de l’ensemble des lots de jardin pourra s’effectuer par phase.
- 2- En secteur 2NAa : sont autorisés les garages en ordre continu .
- 3- Les installations et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou privés.

ARTICLE 2NA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2NA1 sont interdites, notamment les constructions d'habitations, le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs, les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2NA3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots de jardin en zone 2NA, les garages en secteur 2NAa doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Les voies en impasse doivent à leur extrémité être dimensionnées de telle sorte qu'un véhicule de tourisme puisse faire aisément demi-tour. Elles devront de plus être prolongées depuis leur extrémité jusqu'à des voies ou emprises publiques par des cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimum de 2 mètres 50.

Les accès et sorties directs sur les voies publiques sont interdits. Une voie de desserte interne devra desservir l'ensemble des jardins familiaux.

ARTICLE 2NA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable.

Chaque jardin familial ou garage devra être desservi à partir du réseau collectif d'eau potable.

2 Assainissement

Les eaux et matières usées devront être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 Eaux pluviales

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

4 Réseaux divers

- Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone...) doivent être souterrains.

ARTICLE 2NA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone 2NA, les lots de jardins familiaux devront avoir une superficie minimale de 200 m².

Non réglementées en secteur 2NAa.

ARTICLE 2NA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone 2NA : la distance minimale de tout point à l'abri de jardin à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est de 5 mètres.

En secteur 2NAa : les garages doivent être implantés à l'alignement de la voie créée.

ARTICLE 2NA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone 2NA, la distance minimum de tout point de l'abri de jardin à la limite séparative est de 3 mètres.

ARTICLE 2NA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2NA9 – EMPRISE AU SOL

En zone 2NA, l'emprise au sol de l'abri de jardin est limité à 10 m² par unité de jardin.

ARTICLE 2NA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur de l'abri de jardin et des garages est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la façade jusqu'à l'égout de la couverture.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut en aucun cas dépasser 3 mètres. Pour les garages, en secteur 2NAa, la hauteur du sol naturel au faitage ne peut dépasser 4,50 mètres.

ARTICLE 2NA11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales :

Les abris de jardin et les garages devront 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, la tenue générale de l’agglomération et l’harmonie du paysage.

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

- Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

2- Dispositions particulières :

2.1. Couvertures :

2.1.1. Pentes :

Les toitures sont simples généralement à 2 pentes opposées inclinées à 35% maximum par rapport à l’horizontale.

2.1.2. Toitures :

Les toitures si elles sont à pentes doivent être exécutées à l’aide de tuiles rondes de type « canal ». Leur couleur doit être uniquement rouge unie. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles rondes « canal » sont interdites.

2.1.3. Débords avals de la couverture

Ils doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise. Seule la tuile « canal » ou les cayroux peuvent être utilisés pour sa réalisation.

2.1.4. Souches

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

2.2. Les façades

2.2.1. Revêtement

- Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l’emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduites.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s’harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra respecter une palette d’échantillons déposée en mairie.

- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon, sur le trottoir.

3- Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m au-dessus du sol, la hauteur du mur bahut ne doit excéder 0,20 m au-dessus du sol, il peut être surmonté d’un grillage. Le parement du mur doit être obligatoirement enduit, la couleur de l’enduit doit être choisie parmi celles de la palette d’échantillons déposée en mairie et s’harmoniser avec la couleur de la construction la plus proche. Les clôtures devront avoir une perméabilité de plus de 80%.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits. Sur les limites séparatives, les haies vives ou les clôtures enrobées de végétation sont recommandées.

ARTICLE 2NA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Pour chaque jardin familial, une place de stationnement devra être aménagée à l’intérieur de la parcelle, plus une place de stationnement commune pour cinq jardins.

ARTICLE 2NA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.

2- Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales réalisées à l’extérieur des clôtures.

3- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2NA14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2NA15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Néant.

Titre III – Chapitre III – Zone NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la valeur agronomique des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol et de sa valeur paysagère.

Dans cette zone des activités para-agricoles d'une part et des activités de caractère nuisant pour le voisinage urbain y sont implantées, le présent POS les identifie et les localise, de manière à permettre leur exploitation et le développement des activités para-agricoles de recherche et de conditionnement en particulier en secteur NCc.

Elle comprend six secteurs :

- Un secteur NCa constitué de prairies d'élevage situé entre la route inter plage et le quartier de la plage ou pour des raisons de protection paysagère aucune construction nouvelle ne sera admise.
- Un secteur NCb composé de quatre sous secteurs :
 - un sous secteur NCb₁ destiné à un espace à paysager à l'entrée du quartier de la plage
 - un sous secteur NCb₂ réservé à des activités équestres et karting
 - un sous secteur NCb₃ correspondant à l'emprise d'une base équipée pour l'atterrissage et le décollage d'engins ULM
 - un sous secteur NCb₄ où est implanté un refuge de la Société Protectrice des Animaux (S.P.A.)
- Un secteur NCc localisé en deux emplacements différents et destinés à recevoir des activités de recherche et de production intensive hors sol et de conditionnement de produits agricoles.

Dans les deux secteurs NCc, les logements des personnes dont la présence est indispensable à la maintenance et à la surveillance du matériel sont autorisés. Ces deux secteurs NCc sont dimensionnés en fonction des besoins générés par les activités existantes afin de ne point bloquer leur développement.

Les extensions du bâti existant et les constructions qui permettent le développement des activités industrielles et para-agricoles dans ce secteur, peuvent être réalisées sur la base du bâti existant, selon les mêmes règles architecturales.

- Un secteur NCd qui par sa situation le long de la route village plage, met en valeur la double perspective du village de Torreilles avec les Pyrénées et le Mont Canigou. Dans ce secteur, seules les constructions liées aux besoins des exploitations seront autorisées à condition que leur hauteur du sol naturel au faitage ne dépasse en aucun cas 8 mètres 50.
- Un secteur NCe proche de la Commune de Sainte Marie, destiné à recevoir une déchetterie à vocation intercommunale.

- Un secteur NCf qui se situe le long de la route départementale n°11, entre l’usine CRUDI et la base ULM, destiné à accueillir une ferme solaire dans le cadre de la directive européenne 2001/CE/77 qui fixe les conditions relatives à la promotion de l’électricité produite à partir des sources d’énergies renouvelables sur le marché intérieur, et à la loi de programmation 2005-782 qui fixe les orientations de la politique énergétique avec les objectifs à atteindre en matière de développement des énergies renouvelables.

La zone NC et ses secteurs sont concernés par le risque d’inondation (Voir plan 2-1bis).
Des prescriptions particulières s’y appliquent.

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE NC1 – TYPES D’OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions et installations admises doivent être implantées à 150 m au minimum du haut des berges de l’Agly, et à 25 mètres au minimum du haut des berges du ruisseau du Torreilles et du Bourdigou et des autres cours d’eau.
- Dans tous les secteurs ou sous-secteurs de la zone, compte tenu de l’inondabilité globale, du niveau l’aléa et de la dispersion des implantations, les parties habitables (lorsqu’elles sont permises) doivent être aménagées à l’étage.

Dans les six secteurs sont admis respectivement les occupations et utilisations du sol ci-après :

- En secteur NCa les constructions sont interdites pour des raisons de protection paysagère sur un espace proche du rivage, en dehors d’extension limitée de l’existant.
- En secteur NCb les planchers habitables seront situés à l’étage. Ce secteur comprend quatre sous-secteurs :
- Sous secteur NCb₁ Les constructions nécessaires à l’entretien, la salubrité des lieux et à la gestion de l’espace paysager et des activités de loisirs légères et réversibles sous réserve d’un traitement paysager au droit de la route inter plage et de la RD 11 E, sans hébergement nouveau.

- Sous secteur NCb₂ les activités de loisirs sous réserve d’un traitement paysager au droit de la route inter-plages et de la RD 11E, ainsi que les constructions, installations et équipements qui leur sont liées pour assurer l’entretien, la salubrité des lieux et leur gestion, sans hébergement nouveau.
- Sous secteur NCb₃ Une base équipée pour l’atterrissage et le décollage d’engins ultra légers motorisés, les constructions installations et équipements qui leur sont liées pour assurer l’entretien, la salubrité des lieux, les réparations, le stockage des engins et la gestion de la base ainsi qu’un logement de fonction pour le gardiennage des installations.
- Sous secteur NCb₄ Un refuge pour animaux géré par la Société Protectrice des Animaux (S.P.A.), les constructions, installations et équipements qui leur sont liés pour assurer l’entretien, la salubrité des lieux, l’assistance des animaux et la gestion du refuge, ainsi qu’un logement de fonction pour le gardiennage des installations.
- En secteur NCc Les constructions et installations et équipements nécessaires au maintien et au développement des activités existantes dans les domaines de la recherche agronomique et du conditionnement des produits agricoles, les constructions qui leur sont liées, pour assurer le développement des activités existantes, ainsi que les logements de fonction, nécessaires à la maintenance et au gardiennage des installations à condition de s’accompagner de la réalisation d’ouvrages pouvant servir de refuge en cas d’inondation. Les planchers habitables doivent être situés à l’étage.
- En secteur NCd Toutes les occupations et utilisations du sol admises en zone NC à condition que pour des raisons de perspective sitologique, leur hauteur ne dépasse pas 8 m 50 mesuré du sol naturel au faîtage. Les planchers habitables seront situés à l’étage.
 - Les abris de jardins d’une emprise au sol maximum de 10 m².
- En secteur NCe : Une déchetterie intercommunale, sans hébergement.
- En secteur NCf : Une ferme solaire (centrale photovoltaïque), sans hébergement.
Le secteur NCf est concerné par le risque d’inondation. Les prescriptions suivantes doivent être appliquées.
 - L’occupation des sols ne doit pas participer à aggraver l’aléa, ni la vulnérabilité des biens, ni celle des personnes.
 - Les équipements sensibles seront situés au dessus de la côte des plus hautes eaux telle que mentionnée par le plan de prévention des risques.
 - Aucun remblai, aucun mouvement de terrain, ni aucune construction de nature à perturber le stockage ou l’écoulement naturel des eaux ne pourront être réalisés
 - Les clôtures dont la perméabilité serait inférieure à 80 % ne seront pas tolérées

- Le mode de gestion et d'entretien de cet ensemble devra permettre de s'affranchir de tout déplacement sur site pendant le déroulement des crues

Dans l'ensemble des secteurs, les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Dans le reste de la zone NC :

1- Les habitations sous réserve :

- a) qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.
- b) que le demandeur soit déclaré à temps plein à l'AMEXA et sous réserve d'avoir au minimum 1 SMI et que la construction soit située sur le lieu principal de l'exploitation.
- c) qu'elles ne puissent, après leur constructions, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
- d) que les parties habitables soient aménagées à l'étage.

2- Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

3- Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés et pour ce qui concerne les habitations, sous réserve complémentaire qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement. Les parties habitables doivent être aménagées à l'étage.

4- Les abris de jardin sous réserve :

- a) qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles,
- b) que leur superficie hors œuvre brute ne dépasse pas 10 m².

5- Les installations classées ou non, directement liées et nécessaire aux besoins de l'exploitation agricole.

6- Les travaux confortatifs, l'agrandissement et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation d'au moins 100 m² à la date d'approbation du P.O.S. (à l'exclusion des ruines) à condition que la S.H.O.N. finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m².

Les locaux annexes ne pouvant pas être supérieurs à 50% de la surface hors œuvre nette.

7- Les gîtes ruraux sous réserve qu'ils soient situés dans le périmètre immédiat du siège d'exploitation et qu'ils soient réalisés par transformation d'un bâtiment préexistant sans changement d'affectation.

8- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés aux modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

- 9- Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 10- Les serres, sous réserve qu’elles n’occupent que 60% de la surface de l’unité foncière concernée et que leur réalisation soit accompagnée d’un dispositif réglementaire de traitement des eaux de ruissellement.

ARTICLE NC2 – TYPES D’OCCUPATIONS ET D’UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l’article NC1 sont interdites, ainsi que toutes les constructions dans une bande de 150 mètres comptés à partir du haut des berges de l’Agly et 25 mètres comptés à partir du haut des berges du Bourdigou, du ruisseau de Torreilles et des autres cours d’eau.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu’aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l’Incendie et la Protection civile.

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

ARTICLE NC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée en eau potable, soit par branchement sur le réseau de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs individuels de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et sous le contrôle de la commune.

ARTICLE NC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d’hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

Dans le zone NCd, l’assiette foncière doit avoir un superficie minimale de 6000 m².

ARTICLE NC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 E reliant le village au quartier de la plage, sauf en secteur NCd où l’implantation est de 25 mètres de l’axe de la RD 11 E.
- 5 mètres de l’emprise des autres voies et emprise publiques.

ARTICLE NC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu’au faîtage ou sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures .

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder sur la zone

8,50 mètres pour les constructions et les bâtiments agricoles, sauf secteur NCc.

3 mètres pour les abris – jardins,

13 mètres pour les silos.

En secteur NCc, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

ARTICLE NC11 – ASPECT EXTERIEUR

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d’un bâtiment sont interdites.

Pour des raisons de composition architecturale et d’esthétique, et compte tenu de la spécificité de l’usage et de la fonctionnalité des bâtiments publics, les règles édictées dans le présent article ne s’appliquent pas aux bâtiments publics.

1°) Formes

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 35 %.

Les constructions autorisées doivent respecter les pentes des toitures des constructions environnantes.

2°) Matériaux

Les façades seront en pierres du pays ou en maçonnerie enduite.
Les toitures seront en tuiles canal uniquement rouges unie.

3°) Couleurs

Les teintes des enduits et des fermetures seront choisies parmi celles déposées en mairie.

4°) Les clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques et privées ainsi que sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80m. La hauteur du mur bahut en tout état de cause, ne peut excéder 0,20 m au-dessus du sol, sauf pour les clôtures nécessaires à l’activité agricole ou forestière et la perméabilité des clôtures doit être supérieure à 80%.

5°) Portails

Les portails doivent être implantés en retrait de l’alignement de manière à permettre le stationnement d’un véhicule utilitaire entre le portail et la voie de desserte.

6°) Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée, les éléments producteurs d’énergie doivent d’intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l’article 10.

Secteur NCc : Compte tenu des activités para-agricoles et industrielles liées au secteur NCc, les constructions et extensions de constructions existantes peuvent déroger aux règles du présent article.

Dans ce cas, les constructions doivent être réalisées à l’aide des matériaux des constructions existantes et selon les mêmes procédés architecturaux.

Secteur NCF : Compte tenu de l’activité particulière liée à la production d’énergie par le biais de panneaux photovoltaïques et des installations techniques nécessaires, les constructions afférentes à cette activité peuvent déroger aux règles du présent article.

ARTICLE NC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

Toutefois, en secteurs NCb1, NCb2, NCb3, NCb4 les installations et constructions devront être accompagnées d’un programme paysager en particulier au droit des voies de desserte et notamment de la RD n°81 – route inter plage.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Les constructions devront respecter les dispositions des articles NC3 à NC13 du présent règlement. Le COS est nul en secteur NCa, les constructions y sont interdites.

ARTICLE IINC15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III – CHAPITRE IV – ZONE ND

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels du patrimoine, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, écologique et environnemental.

Elle comprend 5 secteurs : NDa – NDb – NDc, NDL et NDp

Le secteur NDa est destiné à la réalisation de constructions, d’ouvrages et d’installations nécessaires aux traitements des eaux usées de la commune.

Le secteur NDb correspond au site de la Chapelle de Juhègues et ses abords, élément de mémoire de la commune qu’il convient de protéger et de mettre en valeur aux plans architectural et paysager, tout y permettant de manière harmonieuse des équipements nécessaires à des manifestations festives et des événements dans le respect des traditions locales et des événements culturels liés à la présence du patrimoine existant.

Le secteur NDc réservé à l’aménagement de parcs de « loisirs » paysagers de proximité urbaine au contact de la partie agglomérée du village et riverain du ruisseau de Torréilles. Le secteur NDc est situé à l’Est et au Sud immédiat du village.

Le secteur NDL correspond aux parties du territoire présentant un intérêt paysager floristique et faunistique situées proche du littoral et où il conviendra de mettre en œuvre des mesures de protection, de mise en valeur et de gestion pouvant autoriser sous conditions une ouverture au public maîtrisée quantitativement et qualitativement sur l’espace et dans le temps et orienté vers la découverte de la nature.

En tout état de cause, ce secteur doit respecter les dispositions de l’article R146-1 et R. 146-2 du Code de l’Urbanisme.

Le secteur NDp correspond à une zone de concessions d’exploitations de lots de plages

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

RAPPEL : SE RAPPORTER AU TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Par ailleurs :

1. L’édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 411-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue selon les articles R 442-2 et R 442-3 du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE ND1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- En secteur NDa

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées de la commune.

- En secteur NDb

Les travaux de restauration des bâtiments existants constituant la Chapelle de Juhègues et ses annexes.

En harmonie avec l’architecture des bâtiments existants, les constructions ouvrages et installations nécessaires à des manifestations festives dans le respect des traditions locales et des événements culturels liés à la présence du patrimoine existant ainsi qu’un logement de fonction permettant d’assurer une présence sur les lieux pour des raisons de surveillance et de sécurité.

- En secteur NDc

Les ouvrages et travaux divers en vue de l’aménagement de parcs de loisirs paysagers de proximité urbaine ouvert au public, sous réserve de la conception d’un projet d’ensemble préalable portant sur chacun des secteurs NDc dûment validé par la commune et les services administratifs concernés et autorisés conformément aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

- En secteur NDl

Sur l’ensemble de ce secteur, seules seront admises les occupations et utilisations du sol conformément aux dispositions des articles R. 146-1 et R. 146-2 du Code de l’Urbanisme.

- En secteur NDp

- 1- Les installations, constructions et aménagements d’ouvrages prévus à l’article L.146-8 du code de l’urbanisme.
- 2- 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.
- 3- Les installations et établissements liés à l’exploitation des bains de mer et de la plage à conditions qu’ils soient démontables.

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature qui ne sont pas autorisées à l’article ND1 sont interdites, et notamment :

- Les lotissements et groupes d’habitations
- Les morcellements fonciers visés à l’article L.111-5-2 du Code de l’Urbanisme
- L’extraction de terre végétale
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visées aux articles R.443-4, R.443-7, R.443-13 et R.442-2b du Code de l’Urbanisme, les villages de vacances, les hôtels, motels, les habitations légères de loisirs et toutes installations à caractère touristique au titre des articles R.443-4 et R.443-7 du Code de l’Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées à l’article R.444-3 du Code de l’Urbanisme.
- 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 et du ruisseau de Torreilles sauf en zone NDa et pour ce qui concerne l’aménagement de l’existant en NDb.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementés

ARTICLE ND4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée sur un réseau d’eau potable, soit par branchement sur le réseau de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

Assainissement

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

En secteur NDp, le raccordement à défaut 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..

ARTICLE ND5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE ND6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

ARTICLE ND7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RA des installations des lots de plage au réseau public d’assainissement est obligatoire ; PPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée.

ARTICLE ND8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE ND9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ND10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE ND11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE ND12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE ND13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n’est pas réglementé.

ARTICLE ND15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.