



Commune d' Espira de l'Agly

Plan Local d'Urbanisme Règlement

5

N° du document
394

● Etudes d'Urbanisme – Prévention des risques ● Informatique SIG - CAO

INFO CONCEPT
Pôle urbanisme

132 Rue Pierre Ciffre - 66000 PERPIGNAN

☎ : 04.68.08.11.02 / 04.68.08.11.00 Fax : 04.68.08.11.01 Mail : icv.urba@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : LES ZONES URBANISEES (U)	2
ZONE UA.....	2
ZONE UB.....	11
TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)	23
ZONE 1AU.....	23
ZONE 3 AU.....	33
TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)	43
ZONE A.....	43
TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)	51
ZONE N.....	51

TITRE I : LES ZONES URBANISEES (U)**ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE UA.**

Il s'agit de la partie dense agglomérée de la ville, généralement construite en ordre continu dont le caractère architectural est affirmé, il convient de préserver et de prolonger ses caractéristiques.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, des services, des commerces de proximité, et les équipements qui en sont les compléments normaux.

Elle comporte des secteurs inondables figurant sous des trames de couleurs bleues au plan de zonage conformément à la légende.

Une partie de cette zone figurant au plan de zonage est soumise à la zone D de bruit liée au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan – Rivesaltes.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Article UA. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Rappels :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'implantation de nouvelles activités industrielles et artisanales
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles liées au fonctionnement des caves viticoles existantes.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- j) L'implantation de nouvelles constructions à usage agricole à l'exception de la modernisation des caves existantes.

Article UA.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- a) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- e) Dans le secteur soumis à la zone D de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes, les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées sous réserve de mesures d'isolation acoustique.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les secteurs inondables figurant aux documents de zonage :
 - toute construction doit laisser le libre écoulement des eaux, les masses sont notamment construites dans le sens de l'écoulement des eaux.
 - les remblaiements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement des accès à la construction.
 - les planchers habitables doivent être édifiés à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel en zone de risque moyen, et à 0,70 mètres au-dessus du terrain naturel en zone de risque faible.
 - les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètres maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

- les constructions doivent être édifiées avec un retrait suffisant, par rapport aux berges de la rivière de l'Agly ou du ravin du Reboul, pour éviter tout risque dû à l'érosion. Le retrait minimum est fixé à 10 mètres.

b) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

c) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UA. 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

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

d) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UA. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement :

- toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

c) Eaux pluviales :

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- en l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, 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.
- le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Article UA. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Article UA. 6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- b) Les règles ne s'appliquent pas aux postes publiques de transformation électrique « HTA/HBT »

Article UA. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics.
- c) De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans trois cas :
- Le terrain voisin n'est pas construit.
 - Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas de limite séparative.
 - Pour tenir compte de la topographie des lieux.
- d) La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égal au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.
- e) Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m. de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation.

Article UA. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

NEANT.

Article UA. 9 : EMPRISE AU SOL

NEANT.

Article UA. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur.

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b) Toutefois, lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chaque section.
- c) Enfin, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur un terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large, ou du niveau le plus élevé.

2) Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics)
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
- en cas de "dent creuse ", si la construction jouxte deux immeubles dépassant déjà la hauteur fixée au paragraphe ci-dessus, l'immeuble peut alors atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
 - lorsque la construction est située à l'angle de deux voies d'inégale largeur. La partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut alors avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, et ce, sur un linéaire de 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements des voies ; ou, le cas échéant des limites de retrait obligatoires,
 - à condition de contribuer à une amélioration du projet et une meilleure insertion dans le bâti environnant. Ce dépassement est alors limité à 1 mètre,
 - dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
 - et pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 2a de l'article UA2.

Article UA. 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Principes généraux :

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation , leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

2) Toitures et couvertures :

- a) Les terrasses partielles sont admises. Elles doivent alors être accessibles et couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- c) L'ensemble des toitures doit être couverts en tuiles-canal rouge ou similaire. Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 36 %.
- d) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.
- e) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, cuivre, terre cuite vernissée ou PVC du ton de la façade.

3) Façades et ouvertures :

- a) Les enduits de façade et des murs de clôture doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence grattée fin ou lissé, ou enduits de même aspect. Le nuancier de couleurs déposé en Mairie, est à respecter.
- b) Les fenêtres doivent être à tendance verticale.
- c) Les contrevents et volets doivent être en bois.
- d) Les loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

4) Ouvrages en Saillie et Ouvrages Annexes :

- a) Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45m à la dernière marche.
- b) Les souches de cheminée ne doivent pas être construits en applique sur un mur-pignon ou latéral.
- c) Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur du bâtiment, et que les éventuels chapeaux soient teintés de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

5) Clôtures :

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètres.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.

- c) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire et soumis à avis des services compétents.
- d) Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètres maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

6) Enseignes et pré enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7) Énergie Renouvelable :

- a) Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA.10.
- b) Celle-ci doivent être intégrées au volume bâti.

8) Antenne et parabole :

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

Article UA. 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existante ou en cours de réalisation, situé dans une rayon de 150 mètres maximum.
 - par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
 - ou si cette dernière obligation de réalisation de places de stationnement ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci pourra s'acquitter des participations prévues aux articles L421-3 et R332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non réalisation de stationnement (PNRAS).
- c) Il doit au minimum être aménagé :
- pour les habitations : Une place de stationnement ou de garage par logement individuel.

Article UA. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement pour ces dernières (sauf dans le cas de dalles).
- b) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- c) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 14 :POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.

ZONE UB**CARACTERE DE LA ZONE UB.**

Il s'agit de quartiers en partie construits relativement denses à la périphérie du centre ville. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions, commerces, équipements qui sont le complément naturel de l'habitation, et les équipements publics doivent être maintenus, développés ou créés. Cette zone comprend les secteurs suivants :

UBa composé d'habitations et d'activités artisanales,

UBb où les habitations sont interdites compte-tenu de la proximité de la future station d'épuration,

UBc destiné à une opération d'ensemble pour de l'habitat.

UBd correspondant au secteur de la gare SNCF et de la cave coopérative où des conditions particulières sont applicables pour inciter les opérations de renouvellement urbain. Le secteur devra comporter un quota minimum de 20 % de logements locatifs sociaux à répartir sur une ou plusieurs opération d'habitat et contribuer à la mise en valeur de l'entrée de ville.

UBe où les constructions individuelles sont autorisées et où des dispositifs d'assainissement autonomes peuvent être acceptés.

Ainsi que des secteurs inondables figurant sous des trames de couleurs bleues au plan de zonage conformément à la légende.

Une partie de cette zone figurant au plan de zonage est soumise à la zone D de bruit liée au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan – Rivesaltes.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UB.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****1. Rappels :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf dans les secteurs UBb et UBd, et à l'exception de ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et de ceux indiqués en UB.2.
- b) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les garages collectifs de caravanes.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

- e) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes a, b, et c de l'article R 444.3 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols industriels.
- h) Les activités industrielles.
- k) L'implantation de nouvelles constructions à usage agricole à l'exception de la modernisation des caves existantes.
- i) L'implantation de nouvelles activités artisanales sauf dans le secteur **UBa**.
- j) Les constructions à usage d'habitations autres que celles mentionnées à l'article UB2 dans le secteur UBb.

Article UB. 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- a) Les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- e) Dans le secteur soumis à la zone D de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes, les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisés sous réserve de mesures d'isolation acoustique

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les secteurs inondables figurant aux documents de zonage :
 - toute construction doit laisser le libre écoulement des eaux, les masses sont notamment construites dans le sens de l'écoulement des eaux.

- les remblaiements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement des accès à la construction.
 - les planchers habitables doivent être édifiés à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel en zone de risque moyen, et à 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel en zone de risque faible.
 - les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.
 - les constructions doivent être édifiées avec un retrait suffisant, par rapport aux berges de la rivière de l'Agly ou du ravin du Reboul, pour éviter tout risque dû à l'érosion. Le retrait minimum est fixé à 10 mètres.
- b) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c) dans la zone UB et les secteurs UBa, UBc et UBd, les installations classées pour la protection de l'environnement (quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme suivants :
- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
 - les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) Les activités commerciales et de services à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel des zones (commerces de proximité, professions libérales, bureaux...).
- f) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout.
- g) Dans le secteur du Stade, les constructions et aménagements doivent respecter les orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU, en particulier le maintien du cône de vue sur le clocher.
- h) Dans le secteur **UBb**, les logements destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
- i) Dans le secteur **UBc** , les constructions à usage d'habitation et de commerces à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

- j) Dans le secteur **UBd** les constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble du secteur et de contribuer à la mise en valeur de l'entrée de ville.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UB. 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- e) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.
- f) Les accès directs sur la R.D 117 sont interdits. Sont également interdits la création ou le déplacement de tout accès directs de particuliers sur la Rue Thiers entre la R.D 117 et la Rue du Docteur Coste.

2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même les accès doivent être situés en des points les plus éloignés

possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UB. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Dans le secteur **UBe**, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

3) Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4) Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admis après avis des services compétents.

Article UB. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.
- b) Le secteur UBc est réservé à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur UBc.

Article UB. 6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour les voies suivantes où les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de :
 - 35 mètres de l'axe de la RD117 dans les secteurs urbanisés pour l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
 - 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.
2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
3. Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :
 - Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
 - si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement.
 - le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics.
 - aux postes publics de transformation électrique « HTA/HBT »

Article UB. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m ($L = H/2$)
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, à l'intérieur et lors de la création, des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- c) Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- d) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
- e) En outre, des constructions à usage d'annexes peuvent être implantés sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout et 3,5 mètres hors tout, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
- f) Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.
- g) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article UB. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

- a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).
- b) Des conditions différentes peuvent également être acceptés lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ainsi que dans les secteurs UBb et UBd.
- d) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques des piscines...).

Article UB. 9 : EMPRISE AU SOL

NEANT.

Article UB. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur :

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b) Toutefois, lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chaque section.
- c) Enfin, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2) Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,50 mètres ; toutefois dans les secteurs UBb, UBc et UBd cette hauteur peut être portée à 12 mètres.
- b) Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
 - en cas de "dent creuse ", si la construction jouxte deux immeubles dépassant déjà la hauteur fixée au paragraphe 2a ci-dessus. L'immeuble peut alors atteindre la hauteur moyenne de ses voisins,
 - lorsque la construction est située à l'angle de deux voies d'inégale largeur. La partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut alors avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, et ce, sur un linéaire de 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements des voies ; ou, le cas échéant des limites de retrait obligatoires,
 - dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
 - et pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 3a de l'article UB2.
- c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Article UB. 11 : ASPECT EXTERIEUR**1) Principes généraux :**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épanelage des volumes doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

2) Toitures et couvertures :

- a) Les terrasses partielles sont admises. Elles doivent alors être accessibles et couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrantes la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- c) L'ensemble des toitures doit être couvert en tuiles-canal rouge ou similaire. Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 36 %.
- d) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

3) Façades et ouvertures :

- a) Les enduits de façade et de murs de clôture doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence grattée fin ou lissé, ou enduits de même aspect. Le nuancier de couleurs déposé en mairie, est à respecter.
- b) Les loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

4) Ouvrages en Saillie et Ouvrages Annexes :

- a) Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 m à la dernière marche.
- b) Les souches de cheminée ne doivent pas être construits en applique sur un mur-pignon ou latéral.
- c) Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur du bâtiment, et que les éventuels chapeaux soient teintés de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

5) Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement, de manière traditionnelle dans l'esprit local : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murs de

clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.

b) La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

c) Hors périmètre soumis à risque d'inondation et à l'exception des clôtures donnant sur la RD 117, ces clôtures doivent être constituées d'une murette de 0,40 mètre minimum et de 1,20 mètre de hauteur maximum.

d) Pour les clôtures donnant sur la RD 117 (dispositions particulières relatives à l'entrée de ville), la hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 0,40 mètre, ces murs de clôtures peuvent être surmontés de dispositifs ajourés de type grillage à maille soudée et éventuellement doublés de haies vives faisant appel aux essences locales.

e) Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

6) Enseignes et pré enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7) Énergie Renouvelable :

Les Pentes peuvent être modifiés pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

8) Antenne et parabole :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

Les alinéas 2,3 et 4 ne sont pas applicables au secteur UBb.

Article UB. 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

b) Il doit au minimum être aménagé :

Pour les habitations :

1 place de stationnement pour 50 m² de SHON habitable (dans volume bâti ou sur la parcelle) avec un minimum d'une place par logement.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou de stock.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagés à raison d'une place pour 3 emplois.

Pour les hôtels :

Une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants :

Une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les établissements de soins :

Une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface hors œuvre nette à créer.

Pour les créations et extensions des bâtiments d'exploitation agricole:

Une place de stationnement pour 25 m² de surfaces de vente.

Une place de stationnement pour 200 m² de surfaces de stockage (caves).

Aucune place de stationnement n'est demandée pour les bâtiments de stockage de matériels agricoles.

Nota : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

d) Pour les entreprises artisanales, commerciales, les hôtels, les restaurants, les bureaux, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

e) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

f) il doit être aménagé des aires de stationnement visiteurs accessibles depuis la voie publique à raison d'une place pour 4 logements au minimum, ainsi qu'une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par tranche de 12 logements au minimum. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés.

Article UB. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement pour ces dernières.
- b) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- c) Dans le secteur UBd, les opérations d'habitat devront comprendre des aménagements paysagers participant à l'amélioration de l'entrée de ville.
- d) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 1 - Le C.O.S. applicable à la zone U.B et à ses secteurs est fixé à 0,50. sauf pour le secteur UBd où le COS applicable est fixé à 0,70.
- 2 – Dans le secteur UBa, le COS est limité à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.
- 3 - Il n'est pas fixé de C.O.S dans les cas suivants :
 - a. Pour les bâtiments publics, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - b. Pour la restauration de bâtiments existants excédant déjà les possibilités d'occupation du sol fixées ci-avant. Les possibilités de construire sont alors limitées à celles offertes par le volume existant.
 - c. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de dix ans et présentant une superficie inférieure à 250 m².

TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)**ZONE 1AU****CARACTERE DE LA ZONE 1AU.**

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation à dominante d'habitat individuel ou collectif sous forme d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. Elle devra garantir un quota minimum de 20 % de logements locatifs sociaux, et contribuer à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville). Cette opération devra être compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces et services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone peuvent être admis sous conditions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et agricoles.
- b) Les habitations hors opération d'aménagement d'ensemble.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du

Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- j) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1. Rappels :

- a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions à usage d'habitation et de commerces : sous réserve de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - portant sur l'ensemble de la zone
 - comportant un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux
 - contribuant à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville)
 - et compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de l'opération d'aménagement d'ensemble visée ci-dessus, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU-3: ACCES ET VOIRIE.

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

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

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

f) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

g) les accès directs sur la RD 117 sont interdits

2.Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination

- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1) Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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

- c) Les mêmes dispositions que ci-dessus s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3) Eaux pluviales :

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

- b) En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, 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.

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

4) Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admis après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

La zone 1AU est réservée à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de la zone.

ARTICLE 1AU-6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- a) Les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- b) Pour la RD 117 et en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres de l'axe de la voie, sous réserve de la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques au secteur, ce retrait sera ramené à 35 mètres de l'axe de la RD117.
- c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- d) Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :
 - Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
 - si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement.
 - le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- e) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.
- f) Les règles ne s'appliquent pas aux postes publiques de transformation électrique « HTA/HBT »

ARTICLE 1AU-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- c) Des bâtiments jointifs peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Ils doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à

défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres.

- d) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
- e) **Les constructions annexes** (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 15 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.
- f) **Les piscines** sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...).

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur :

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b) Toutefois, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2) Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,50 m .

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épanelage des volumes doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

2) Toitures et couvertures :

- a) Les terrasses inaccessibles, et celles couvrantes la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- b) L'ensemble des toitures doit être couvert en tuiles-canal rouge ou similaire. Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 36 %.
- c) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

3) Façades et ouvertures :

- a) Les enduits de façade et de murs de clôture doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence grattée fin ou lissé, ou enduits de même aspect. Le nuancier de couleurs déposé en Mairie, est à respecter.
- b) Les loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

4) Ouvrages en Saillie et Ouvrages Annexes :

Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur du bâtiment.

5) Enseignes et pré enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

6) Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement, de manière traditionnelle dans l'esprit local : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- b) La hauteur des clôtures sur voies et sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.
- c) Hors périmètre soumis à risque d'inondation et à l'exception des clôtures donnant sur la RD 117, ces clôtures doivent être constituées d'une murette de 0,40 mètre minimum et de 1,20 mètre de hauteur maximum.
- d) Pour les clôtures donnant sur les RD 117 et RD 18 (dispositions particulières relatives à l'entrée de ville), la hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 0,40 mètre, ces murs de clôtures peuvent être surmontés de dispositifs ajourés de type grillage à maille soudée et éventuellement doublés de haies vives faisant appel aux essences locales.
- e) Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

7) Énergie Renouvelable :

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

8) Antenne et parabole :

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

b) Il doit au minimum être aménagé :

Pour les habitations :

1 place de stationnement pour 50 m² de SHON habitable (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec un minimum d'une place par logement.

Pour les entreprises commerciales :

Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou de stock.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

Pour les hôtels :

Une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants :

Une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les établissements de soins :

Une place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface hors œuvre nette à créer.

Nota : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

d) Pour les entreprises commerciales, les hôtels, les restaurants, les bureaux, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

e) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

f) il doit être aménagé des aires de stationnement visiteurs accessibles depuis la voie publique à raison d'une place pour 4 logements au minimum, ainsi qu'une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par tranche de 12 logements au minimum. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement pour ces dernières.
- b) Tel que prévu par les orientations d'aménagement applicables à la zone 1 AU, les bassins de rétention et abords des RD 18 et 117 devront faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques (plantations, modelages...), les voies internes à l'opération seront agrémentées de plantations d'alignement. Le principe d'un espace libre de type placette ombragée non destinée au stationnement des véhicules devra être maintenu.
- c) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- a) Le coefficient d'occupation du sol applicable est fixé à 0,50.
- b) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE 3 AU**CARACTERE DE LA ZONE 3 AU.**

Il s'agit d'une zone non équipée, et destinée à recevoir à court terme l'implantation d'activités (industrielles, artisanales,...), après réalisation des divers équipements ; cependant,

L'urbanisation de la zone 3AU devra être compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU et contribuer à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville). Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **3 AUa** réservé aux activités artisanales et agricoles sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur. Cette opération devra contribuer à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville). Cette opération devra être compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.
- **3 AUb** comprenant le Mas Llucia et ses abords où les constructions sont interdites (à l'exception de la réhabilitation du mas) et où doivent être mises en œuvre les orientations d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.
- **3 AUc**, secteur plus particulièrement voué aux activités industrielles où les hauteurs maximales des constructions sont plus élevées

Cette zone comporte également des secteurs inondables figurant sous des trames de couleurs bleues au plan de zonage conformément à la légende.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 3AU. 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1. Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) dans le secteur 3AUa, toute occupation ou utilisation du sols hors opération d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre du secteur 3AUa.
- b) Dans le secteur 3 AUb toute occupation ou utilisation du sols non mentionnée à l'article 3 AU2 à l'exception de la réhabilitation du Mas Llucia.
- c) les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels.
- d) les constructions à usage d'habitations sauf celles mentionnées en 3AU2.
- e) les activités commerciales, sauf celles qui sont le complément normal des activités artisanales ou industrielles admises dans la zone 3AU et les secteurs 3AUa et 3 AUc.

- f) les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 3AU 2.
- g) les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- h) les garages collectifs de caravanes.
- i) le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- j) l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- k) l'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- l) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- m) les piscines.
- n) les activités commerciales autres que celles mentionnées à l'article 3AU 2.

Article 3AU. 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans les secteurs inondables figurant aux documents de zonage :

- toute construction doit laisser le libre écoulement des eaux, les masses sont notamment construites dans le sens de l'écoulement des eaux.
- les remblaiements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement des accès à la construction.
- les planchers habitables doivent être édifiés à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel en zone de risque moyen, et à 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel en zone de risque faible.
- les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.
- les constructions doivent être édifiées avec un retrait suffisant, par rapport aux berges de la rivière de l'Agly ou du ravin du Reboul, pour éviter tout risque dû à l'érosion. Le retrait minimum est fixé à 10 mètres.

b) Dans la zone 3AU et le secteur 3 AUc, les constructions à usage industriel et artisanal, et les commerces qui en sont le complément indispensable, sous réserve de :

- contribuer à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville)
- et d'être compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.

c) Dans le secteur 3AUa, les constructions à usage artisanal, agricole, commercial, sous réserve de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- portant sur l'ensemble du secteur
- contribuant à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville)
- et compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.

d) Dans le secteur 3AUb, les aires de stationnement et bassin de rétention des eaux pluviales sous réserve :

- De contribuer à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville).
- et de s'inscrire en compatibilité avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU.

e) dans la zone 3AU et les secteurs 3AUa et 3 AUc, le logement de fonction est admis , à raison d'un seul au maximum par entreprise, à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités admises dans la zone, et sous les réserves complémentaires qu'il soit intégré au volume bâti à usage d'activités, que sa surface hors œuvre nette n'excède pas 90 m², et qu'il soit réalisé simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels il est lié.

f) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- g) Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3AU. 3 : ACCES ET VOIRIE

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les constructions et installations doivent être desservis par des voies automobiles 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.
- c) Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès matériel de lutte contre l'incendie.
- d) Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).
- e) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- g) Les accès directs sur la R.D 117 sont interdits.

Article 3AU. 4 : DESSERTE DES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

2) Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques, y compris les eaux de vidange et de lavage, sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la Commune, en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

- c) L'assainissement autonome provisoire peut être accordé, sous condition spéciale, dans l'attente de la desserte du terrain par les réseaux d'assainissement collectifs. pour cela, il faut que le terrain ait une surface minimum de 2 000 m² par équivalent habitant, de plus :
- d) Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigés vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, et notamment à celles du DTU 64.1., sous le contrôle de la Commune ou du syndicat mixte compétent.
- e) Le pétitionnaire devra présenter une étude d'assainissement autonome, afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet de chaque implantation.
- f) Le système d'assainissement autonome ne pourra pas être installé à moins de 35 mètres d'un périmètre de protection de forage.

3) Eaux pluviales :

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

4) Réseaux divers :

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations pourront être éventuellement admis après avis des services compétents.

Article 3AU. 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur 3AUa est réservé à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre du secteur 3AUa

Article 3AU. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres ainsi qu'à 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.
- b) Pour la RD 117 et en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres de l'axe de la voie, sous réserve de la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques au secteur, ce retrait sera ramené à 35 mètres de l'axe de la RD117.

- c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- d) Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :
 - Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
 - lors de la réalisation de lotissements industriels artisanaux ou commerciaux, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- e) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ainsi qu'aux postes publics de transformation électrique « HTA/HBT »

Article 3AU. 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L = H/2$).
- b) Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- c) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Article 3AU. 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT.

Article 3AU. 9 :EMPRISE AU SOL

NEANT.

Article 3AU. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur :

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

2) Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 m sauf dans le secteur 3 AUc où cette hauteur est portée à 30 mètres .

ARTICLE 3AU. 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Principes généraux :

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

2) Toitures et couvertures :

- a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.
- b) pour les logements autorisés, les bureaux, les services, les hôtels et les restaurants qui présenteraient une surface couverte inférieure à 200 m, les tuiles canal ou tuiles grandes ondes (de teinte rouge ou couleur terre) sont obligatoires avec une pente de 30 à 36 %.
- c) Dans tous les autres cas les couvertures peuvent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...).

3) Façades et ouvertures :

- a) Les matériaux de façade doivent être en bardage métallique ou éléments vitrés éventuellement élevés sur mur maçonnés sauf pour les logements autorisés, les hôtels et les restaurants qui présenteraient une surface couverte inférieure à 200 m où la maçonnerie traditionnelle devra être utilisée (parpaings ou briques creuses), dans ce cas, les façades devront être enduites (crépis fin ou talochés).
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

4) Ouvrages en Saillie et Ouvrages Annexes :

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construits en applique sur un mur-pignon ou latéral.
- b) Les conduits de ventilation sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur du bâtiment.

5) Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement, de manière traditionnelle dans l'esprit local : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.

- b) La hauteur totale des clôtures sur voies et sur limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.
- c) Hors périmètre soumis à risque d'inondation et à l'exception des clôtures donnant sur la RD 117, la hauteur maximale des murs de clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre de hauteur.
- d) Pour les clôtures donnant sur les RD 117 (dispositions particulières relatives à l'entrée de ville), la hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 0,40 mètre, ces murs de clôtures peuvent être surmontés de dispositifs ajourés de type grillage à maille soudée et éventuellement doublés de haies vives faisant appel aux essences locales.
- e) Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

6) Enseignes et pré enseignes :

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.
- b) Les pré-enseignes sont interdites, à l'exception d'une pré-enseigne générale de la zone d'activités, située à l'entrée de la zone.
- c) Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion. Elles doivent être intégrées ; c'est-à-dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, proportions et couleurs). Les bandeaux ou autres éléments rapportés au-dessus des pignons ou égouts de toitures sont proscrits.
- d) Les murs de clôture peuvent également être le support d'enseignes en appliques peintes, sous réserve qu'elles soient composées.
- e) Les demandes de permis de construire doivent obligatoirement faire apparaître le dessin détaillé, la description de l'enseigne, et sa mise en situation dans son contexte (mur ou façade).

7) Énergie Renouvelable :

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

8) Antenne et parabole :

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

10) Zones de stockages extérieurs :

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel. Les zones de stockages extérieures sont interdites à l'avant des constructions donnant sur la RD 117.

Article 3 AU. 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

b) Il doit au minimum être aménagé :

Pour les habitations tolérées dans la zone :

1 place de stationnement par logement.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou de stock.

Pour les bureaux :

Une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

Pour les hôtels :

Une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants :

Une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de salle de restaurant.

Nota : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

d) Pour les entreprises commerciales, les hôtels, les restaurants, les bureaux, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

b) Tel que prévu par les orientations d'aménagement applicables à la zone 3 AU et aux secteurs 3 AUa, 3 AUb et 3 AUc, les bassins de rétention et abords de la RD 117 devront faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques (plantations d'alignement, modelages...). Les modalités de traitement de ces espaces sont précisés dans les orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU .

c) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU. 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Le C.O.S. applicable à la zone 3 AU et à ses secteurs est fixé à 0,50. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)**ZONE A****CARACTERE DE LA ZONE A.**

Cette zone correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs inondables figurant sous des trames de couleurs bleues au plan de zonage conformément à la légende.

Une partie de cette zone figurant au plan de zonage est soumise à la zone D de bruit liée au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan – Rivesaltes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Dans les secteurs inondables figurant aux documents de zonage, tout nouveau plancher habitable est interdit.

3. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A 2.

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

1. Rappels :

a) Les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

b) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131 -1 du code forestier.

c) Les contraintes de débroussaillage sont fixées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004.

d) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

e) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

f) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

i) Dans le secteur soumis à la zone D de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes, les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisés sous réserve de mesures d'isolation acoustique

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après .

a) Dans les secteurs inondables figurant aux documents de zonage :

- toute construction doit laisser le libre écoulement des eaux, les masses sont notamment construites dans le sens de l'écoulement des eaux.
- les remblaiements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement des accès à la construction.
- les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.
- les constructions doivent être édifiées avec un retrait suffisant, par rapport aux berges de la rivière de l'Agly ou du ravin du Reboul, pour éviter tout risque dû à l'érosion. Le retrait minimum est fixé à 10 mètres.

b) les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :

1. Que la prise en compte des risques naturels prévisibles soit assurée ;

2. et qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :

- a. qu'ils soient liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux infrastructures publiques existantes ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
- b. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.

- c. qu'ils soient liés aux infrastructures routières, ferroviaires et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - d. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone .
- c) les constructions et installations strictement nécessaires à l'activité agricole.
- e) les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1 peuvent faire l'objet d'un changement de destination **dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole** et qu'il correspond à des activités de type agro-tourisme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, restauration. Ces bâtiments sont les suivants : Mas Moutou, Mas Cremat, Mas Joliette (Mas Marti) et Mas Ferriol.
- f) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
- g) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3: ACCES ET VOIRIE.

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE A -4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
- Pour les construction à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
 - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel à l'exclusion du réseau d'irrigation.
- b) 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 là propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE A -5: 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.

ARTICLE A -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres, sauf pour les voies suivantes où les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de :
 - 75 mètres de l'axe de la RD117 en dehors des secteurs urbanisés pour l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
 - 35 mètres de l'axe des RD 18
 - 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.
2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
3. Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
 - aux bâtiments publics
 - aux postes publiques de transformation électrique « HTA/HBT »

ARTICLE A -7:IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L = H/2$).
- b) Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes

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

Néant

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur**

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 8,50 mètres pour les habitations
- 10,50 mètres pour les autres bâtiments autorisés

b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- Dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Principes généraux**

a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

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

c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

2) Toitures et couvertures :

a) Les toitures doivent être couvert en tuiles-canal rouge ou similaire. Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 36 %.

b) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.

3) Façades et ouvertures :

- a) Les enduits de façade et de murs de clôture doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence grattée fin ou lissé, ou enduits de même aspect. Le nuancier de couleurs déposé en mairie, est à respecter.
- b) Les contrevents et les volets doivent être en bois.

4) Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement, de manière traditionnelle dans l'esprit local : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- b) La hauteur totale des clôtures sur voies et sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 0,40 mètre, ces murs de clôtures peuvent être surmontés de dispositifs ajourés de type grillage à maille soudée et éventuellement doublés de haies vives faisant appel aux essences locales.
- d) Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

6) Enseignes et pré enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

7) Énergie Renouvelable :

Les Pentes peuvent être modifiés pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

8) Antenne et parabole :

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

9) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)**ZONE N****CARACTERE DE LA ZONE N.**

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*Le secteur **Nb** est un secteur où est pris en considération l'existence d'habitations et d'activités artisanales isolées.*

*Le secteur **Nc** correspond aux zones d'extraction des carrières, avec au Nord de la commune le site de « Mont-pins » concerné par des orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU, et au Sud-est de la commune le site de « Baixas de l'Agly ».*

*Le secteur **Nd** est subdivisé en 3 sous-secteurs :*

- ***Nd1** correspond à une installation de stockage des déchets banals non valorisables,*
- ***Nd2** correspond à des zones réservées aux installations et équipements liés au fonctionnement des installations, de la carrière voisines et du centre de stockage des déchets. Les projets devront être compatible avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU et contribuer à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville)*
- ***Nd3** correspond à une ancienne décharge*

*Le secteur **Nf** correspond à une zone où l'implantation d'équipements publics et privés de télécommunication est possible.*

*Le secteur **Nh** correspond à des secteurs où sont prise en considération l'existence de constructions d'habitations isolées non liées à l'activité agricole.*

Elle comporte des secteurs inondables figurant sous des trames de couleurs bleues au plan de zonage conformément à la légende.

Une partie de cette zone figurant au plan de zonage est soumise à la zone D de bruit liée au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan – Rivesaltes.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**1. Rappels :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**1. Rappels :**

a) Les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

b) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131-1 du code forestier.

c) Les contraintes de débroussaillage sont fixées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004.

d) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

e) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

f) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

g) Dans le secteur soumis à la zone D de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes, les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisés sous réserve de mesures d'isolation acoustique

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après .

- a) Dans les secteurs inondables figurant aux documents de zonage :
- toute construction doit laisser le libre écoulement des eaux, les masses sont notamment construites dans le sens de l'écoulement des eaux.
 - les remblaiements sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement des accès à la construction.
 - les planchers habitables doivent être édifiés à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel en zone de risque moyen, et à 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel en zone de risque faible.
 - les clôtures doivent être ajourés pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.
 - les constructions doivent être édifiées avec un retrait suffisant, par rapport aux berges de la rivière de l'Agly ou du ravin du Reboul, pour éviter tout risque dû à l'érosion. Le retrait minimum est fixé à 10 mètres.

b) les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :

2. Que la prise en compte des risques naturels prévisibles soit assurée ;
3. Qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone N et de ses secteurs ;
4. et qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :
 - qu'ils soient liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux infrastructures publiques existantes ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - qu'ils soient liés aux infrastructures routières, ferroviaires et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
5. Ainsi que les installations liées aux activités militaires sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement.

c) Dans le secteur Nb :

1. Les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de hangars, d'entrepôts, de services, de réparation et d'atelier.
2. Le logement de fonction, à raison d'un seul au maximum par terrain supportant une activité, à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités admises dans la zone, et sous les réserves complémentaires qu'il soit intégré au volume bâti à usage d'activités, que sa surface hors œuvre nette n'excède pas 90 m² et qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés.

d) dans le secteur Nh:

Les aménagements ou extensions d'habitations existantes, **sous réserve de ne pas créer de nouveau logement**, dans la limite de 50 m² de surface hors œuvre brute supplémentaire non renouvelable, et à condition que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées et que la défense contre l'incendie soit assurée.

e) Dans le secteur Nh et Nb:

1. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 15 m² maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout.
2. Les constructions autres que l'habitation nécessitées par les besoins des activités existantes.
3. Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes réalisés par aménagement des bâtiments existants à condition que la défense contre l'incendie soit assurée.

f) Dans le secteur Nc :

a) L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'affouillement et l'exhaussement des sols, la construction de bâtiments techniques, sous réserve qu'ils soient expressément liés à l'exploitation des carrières et à la diminution de la pollution.

b) Toutefois dans le secteur Nc de Montpins l'extension de la carrière est également subordonnée à la réalisation des mesures destinées à prendre en compte l'environnement, notamment :

- des aménagements paysagers préalables à l'extension (points 1.1 et 1.2) indiqués dans les orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU.

- Puis des aménagements d'accompagnement de l'exploitation (point 2) et des aménagements de fin d'exploitation (point 3) selon le phasage indiqué dans les orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU.
- Et des mesures environnementales spécifiques figurant au dossier ICPE.

g) Dans le secteur Nd1 : L'affouillement et l'exhaussement des sols, la construction de bâtiments et d'ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient expressément liés à l'exploitation de l'installation du centre de stockage des déchets (CSD) et à la diminution de la pollution

h) Dans le secteur Nd2 : La construction de bâtiments et d'ouvrages techniques, le stockage de matériaux sous réserve qu'ils soient expressément liés à l'exploitation de l'installation du centre de stockage des déchets (CSD), de la carrière en activité et à la diminution de la pollution et qui s'inscrivent en compatibilité avec l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier de PLU..

i) Dans le secteur Nf : Les équipements publics ou privés à usage de télécommunication.

j) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.

k) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3: ACCES ET VOIRIE.

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

b) Les constructions et installations doivent être desservis par des voies automobiles 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.

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

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

e) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

f) Les accès directs sur la R.D 117 sont interdits.

ARTICLE N-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

- b) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- c) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
 - o Pour les construction à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
 - o Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel à l'exclusion du réseau d'irrigation.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE N-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant

ARTICLE N-6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour les voies suivantes où les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimum de :
 - 75 mètres de l'axe de la RD117 en dehors des secteurs urbanisés pour l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
 - 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.
2. **Dans le secteur Nd2**, en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations susceptibles d'être admises doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres de l'axe de la voie, sous réserve de la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques au secteur, ce retrait sera ramené à 35 mètres de l'axe de la RD117.
3. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
4. Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
5. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.
6. Les règles ne s'appliquent pas aux postes publiques de transformation électrique « HTA/HBT »

ARTICLE N-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Néant

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Définition de la hauteur :**

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

2) Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 8,50 m.
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes, ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Dans le secteur Nc et pour les bâtiments destinés à l'exploitation des carrières, la hauteur absolue n'est pas limitée.

Dans le secteur Nf et pour les équipements publics et privés de télécommunication, la hauteur absolue n'est pas limitée.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Principes généraux**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à une parti d'aménagement, de modelage et

d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

2) Toitures et couvertures :

- a) Les toitures doivent être couvertes en tuiles-canal rouge ou similaire. Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 36 %.
- b) Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.

3) Façades et ouvertures :

- a) Les enduits de façade et de murs de clôture doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence grattée fin ou lissé, ou enduits de même aspect. Le nuancier de couleurs déposé en mairie, est à respecter.
- b) Les contrevents et les volets doivent être en bois, le PVC est interdit notamment afin de prendre en compte le risque d'incendie de forêt

4) Ouvrages en Saillie et Ouvrages Annexes :

- a) Les appareils de climatisation et les conduits de ventilation, doivent être intégrés au volume bâti.
- b) Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 Octobre 1993).

5) Énergie Renouvelable :

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

6) Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement, de manière traditionnelle dans l'esprit local : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- b) La hauteur totale des clôtures sur voies et sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètres.
- c) La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 0,40 mètre, ces murs de clôtures peuvent être surmontés de dispositifs ajourés de type grillage à maille soudée et éventuellement doublés de haies vives faisant appel aux essences locales.
- d) Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être ajourées pour permettre le passage des eaux ; à défaut une murette de 0,20 mètre maximum de hauteur surmontée d'un grillage peut être admise.

7) secteurs Nc et Nd

Dans les secteurs Nc et Nd, les bâtiments destinés à l'exploitation des carrières et à l'installation de stockage des déchets banals non valorisables, ne sont pas soumis aux dispositions des articles N.11.1 à N.11.6. Les clôtures peuvent être pleines, et leur hauteur est limitée à 3 mètres sauf dans le secteur Nd2 où les dispositions de l'alinéa 6 restent applicables.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Tel que prévu par les orientations d'aménagement applicables à la **zone Nd2**, les bassins de rétention et abords de la RD 117 devront faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques (plantations d'alignement, modelages...). Les modalités de traitement de ces espaces sont précisés dans les orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU .
- c) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant